

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 248

„WESTLICH ORTSLAGE SCHWEGE“

DER GEMEINDE GLANDORF

LANDKREIS OSNABRÜCK

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

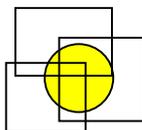
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §§ 13B / 13A BAUGB

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DER FACHBEITRAG UMWELT (FBU) IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 05.03.2021



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPLANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsanlass 3
2	Planungsrechtliche Hinweise 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung 3
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 5
4	Planung Wohngebiet „Westlich Ortslage Schwege“ 6
4.1	Lage und Größe des Plangebietes 6
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 8
4.2.1	Fachgesetze 8
4.2.2	Fachplanungen 10
4.3	Bestand 10
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht 11
4.4.1	Art der baulichen Nutzung 12
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche 13
4.4.3	Verkehrerschließung 13
4.4.4	Sonstige Flächenausweisungen 14
4.5	Umweltbelange 14
4.5.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU) 14
4.5.2	Abwägung der Umweltbelange 15
4.5.3	Klimaschutz, Energieeinsparung 15
4.6	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 16
4.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 16
4.6.2	Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 18
4.7	Ver- und Entsorgung 19
4.8	Brandschutz 19
4.9	Belange des Denkmalschutzes 20
4.10	Flächenbilanz 20
4.11	Erschließungskosten und Finanzierung 20
4.12	Stellplatznachweis 20
4.13	Bodenordnung 21
5	Auslegungsvermerk 21

1 Planungsanlass

In der Gemeinde Glandorf besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, jedoch ist in der Gemeinde Glandorf keine der Nachfrage entsprechende Anzahl von Wohnbaugrundstücken verfügbar.

Die Gemeinde Glandorf hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 248 „Westlich Ortslage Schwege“ beschlossen, um mit einem neuen Wohngebiet insbesondere den Wohnstandort Glandorf zu sichern und zu entwickeln. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

2 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Anwendungsbedingungen des § 13b BauGB liegen für das Plangebiet vor: Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m² und das Areal schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (im vorliegenden Fall nicht relevant).

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,

- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“¹

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Gemeinde Glandorf dem Ländlichen Raum zugeordnet und als Grundzentrum bestimmt.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“²

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Gemeinde Glandorf nicht getroffen.

Die Gemeinde Glandorf ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde geleistet.

Die Gemeinde Glandorf ist der Auffassung, dass neben einer erforderlichen positiven Rahmensetzung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Gemeinden selbst im Rahmen in ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen zu unternehmen haben, damit die Vitalität der Gemeinden erhalten und fortentwickelt werden kann.

Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Hierbei stellt, neben der Entwicklung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze durch Förderung des Gewerbesektors, insbesondere auch die Schaffung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes einen besonders wichtigen Faktor dar. Dazu gehören insbesondere Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

In diesem Sinne wird auch der vorliegende B-Plan aufgestellt. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Glandorf geleistet.

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1, Ziffer 07

²Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

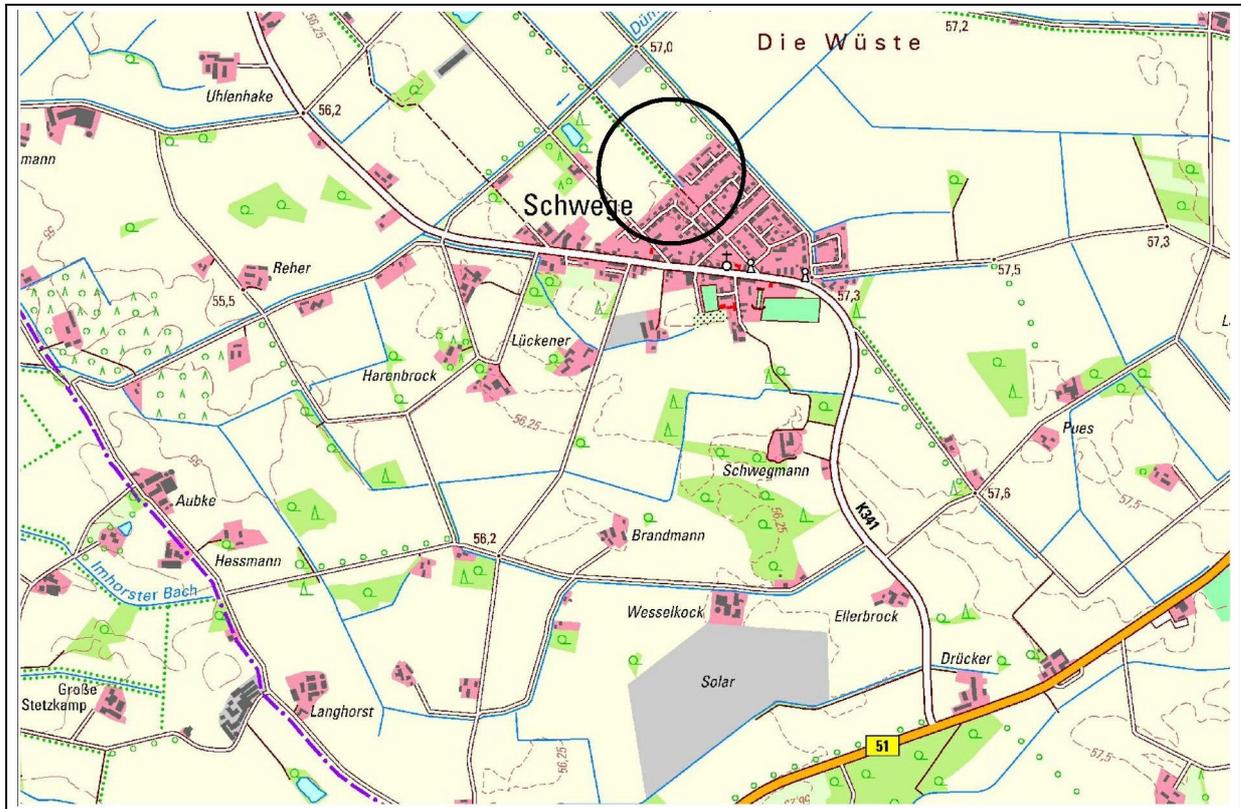
Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung. Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordnen. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht.

Grundlegendes Ziel ist es, die Gemeinde Glandorf als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zu gestalten.

4 Planung Wohngebiet „Westlich Ortslage Schwege“

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 3,6 ha große Plangebiet liegt zwischen den Straßen „An der Wüste“ im Nordosten und „Up de Haar“ im Südwesten, nordwestlich der "Drosselgasse" und des "Lerchenweges". Ein Abschnitt des als Wanderweg dienenden "Lehmstrangwegs" liegt innerhalb des Plangebietes.



0 250 500 750 1000 1250 m

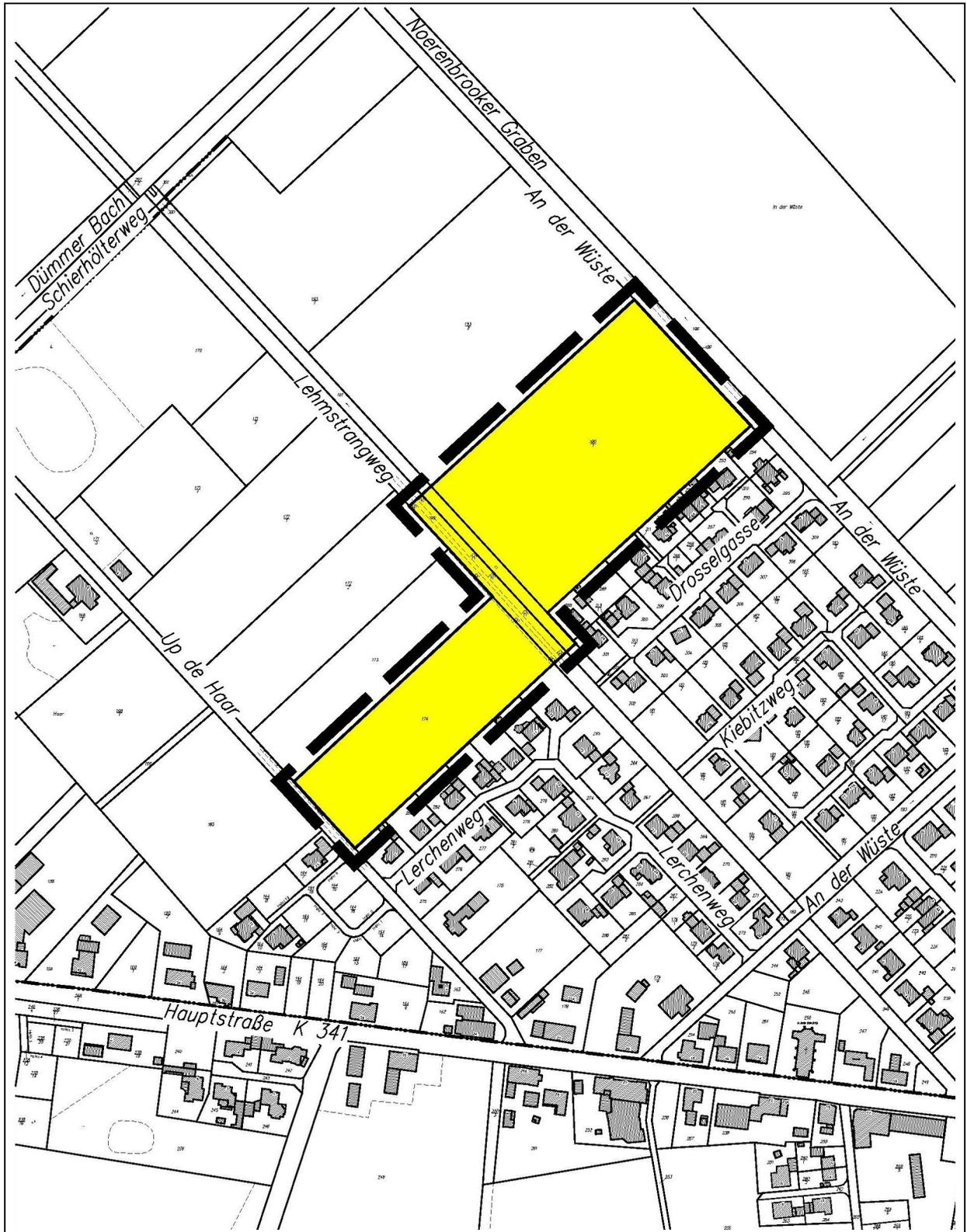
Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Glandorf

B-Plan Nr. 248

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



Gemeinde Glandorf B-Plan Nr. 248 Plangebiet M. 1 : 5.000

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potentielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Dies bedeutet, bei erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Schutzgebieten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 (FFH - Gebiete und EU - Vogelschutzgebiete) ist ebenfalls das beschleunigte Verfahren nach § 13 a/b BauGB nicht zulässig.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen von EU-Vogelschutzgebieten.

Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde.

Die Planung greift nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Die dem Plangebiet am nächsten liegenden FFH-Gebiete "Nördliche Teile des Teutoburger Waldes mit Intruper Berg" (EU-Kennzahl 3813-302) westlich von Bad Iburg und "Teutoburger Wald, Kleiner Berg" (EU-Kennzahl 3813-331), das sich in mehreren Teilbereichen über den Teutoburger Wald von Bad Iburg bis Bad Laer und weiter nach Dissen erstreckt, weisen Abstände von mindestens 8,0 km zum Plangebiet auf. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser oder sonstiger weiterer FFH-Gebiete sind aufgrund der großen Entfernungen nicht zu erwarten.

Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13 a/b BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und NUVPG.

Bezüglich des im Plangebiet vorgesehenen naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) wurde in Abstimmung mit dem Ing.-Büro Westerhaus und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück festgestellt, dass eine naturnahe Anlage des RRB erfolgen soll, so dass diesbezüglich keine UVP-Vorprüfung erforderlich wird.

Der naturnahe Gewässerausbau erfolgt in Trockenbauweise, bei dem das vorhandene Gewässer weitgehend unverändert bleibt, mit einer naturnahen Gestaltung des RRB in Anlehnung an eine Sekundäraue, mit mehreren Blänken (wechselnassen Tümpeln) in der Beckensohle, mit der Entwicklung feuchtigkeitsliebender Vegetationskomplexe der Binsen- und Seggenrieder, Landröhrichte und feuchtigkeitsliebender Hochstaudenfluren. Im Bereich der Beckensohle und der ostseitigen Böschung erfolgt zudem kein Oberbodenauftrag. Das Becken wird zudem mit naturnahen, wechselnden Böschungsneigungen vorgesehen und es erfolgt eine standortspezifische Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut, vorgesehen sind dabei Ufermischung, Feuchtwiesenmischung und Böschungsmischung, so dass artenreiche Wildkrautfluren und Säume entstehen, die durch randliche Gehölzanpflanzungen ergänzt werden.

Darüber hinaus wird der vorhandene Graben bereits tlw. als Regenwasserrückhaltebecken genutzt, so dass auch durch das neue Drosselbauwerk keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen z. B. hinsichtlich der Gewässerdurchgängigkeit zu erwarten sind.

In Anbetracht der naturnahen Gestaltung wird keine UVP-Vorprüfung erforderlich.

Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung von 7.678 m² liegt unter dem Schwellenwert des § 13 b BauGB von 10.000 m². Die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Die in den vorliegenden FBU integrierte Eingriffsbilanzierung erfolgt daher insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und insofern als Abwägungsgrundlage für die Belange von Natur und Landschaft. Der FBU ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Durch die vorliegende Planung werden auch keine anderweitigen UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet.

Hinweise zum besonderen Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. In § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt (siehe auch Kapitel 3.7 des FBUs).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Bio-Consult, Juni 2020). Dieser ist Anlage des FBUs, die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz, Altlasten, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurde zur vorliegenden Planung ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt (RP Schalltechnik, 14.09.2020). Zur Beurteilung der landwirtschaftlichen und sonstigen Geruchsbelastungen wurde ein Geruchsgutachten (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 05.05.2020) erstellt.

Laut Geodatenserver des Landkreises Osnabrück bestehen rund 175 m bis 300 m südöstlich des Plangebietes drei Altstandorte an der Hauptstraße (K 342) (siehe <http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver>), die im Rahmen des Planverfahrens beurteilt werden. Der ebenfalls an der Hauptstraße liegende Schießstand ist bzgl. möglicher Altlasten unter Beobachtung. Weitere Altlasten sind weder innerhalb des Plangebietes, noch in seiner näheren Umgebung bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor.

Eine gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) als Störfallbetrieb einzustufende Biogasanlage liegt ca. 350 m vom Plangebiet entfernt und damit über den empfohlenen Achtungsabstand zu schutzbedürftigen Gebieten hinaus. Eine Beurteilung erfolgt in Kapitel 4.1 des FBUs.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Im Plangebiet befinden sich entlang des Lehmstrangweges beidseitige Feldhecken, die dem Schutz der Verordnung des Landkreises Osnabrück vom 28.02.1998 zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen unterliegen. Das Plangebiet unterliegt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ansonsten keinem besonderen Schutzstatus

Rund 270 m nordwestlich des Plangebietes liegt das Überschwemmungsgebiet "Dümmer Bach".

Das Plangebiet unterliegt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ansonsten keinem besonderen Schutzstatus

4.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROPs des Landkreises Osnabrück ist die Ortslage von Schwege als herausgehobener Nahversorgungsbereich gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes liegt ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Ansonsten bestehen für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen (weiße Fläche).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück (1998) stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) als „weiße Fläche“ dar. Die nordwestlich bis nordöstlich liegenden Flächen im Umfeld des Plangebietes sind als schutzwürdig dargestellt für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes mit Entwicklungsschwerpunkt. Zudem wird auf die wünschenswerte Rückführung von Acker in Grünland sowie auf die Entwicklung des Dümmer Bachs als Gewässer mit Biotopverbindungsfunktion hingewiesen.

Landschaftsplan (LP)

Gemäß Karte 10 "Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen" des LPs der Gemeinde Glandorf (2002) bestehen für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmenplanungen. Nördlich des Plangebietes liegen Suchräume mit dem Entwicklungsziel Grünlandförderung sowie Zielräume für die Neuanlage von Kleingewässern.

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Im geltenden FNP der Gemeinde Glandorf ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Plangebiet besteht derzeit noch kein B-Plan. Im Umfeld bestehen die rechtsgültigen B-Pläne Nr. 210 "Am Lehmstrangweg", Nr. 219 "An der Wüste", Nr. 228 "Drosselgasse" und Nr. 239 "Hauptstraße/Up de Haar".

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zum vorliegenden Plangebiet treffen.

4.3 Bestand

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Plangebiet verläuft u.a. auch ein rund 150 m langer Abschnitt des hier noch unbefestigten bzw. wasserdurchlässig mit Schotter befestigten „Lehmstrangweges“ sowie ein zu diesem parallel verlaufender Gewässergraben („Lehmstrangs Graben“). Zur umfassenderen Information wird auf den FBU verwiesen.

4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Die Gemeinde Glandorf beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes erfolgte nach langem Abwägen. Wunsch der Gemeinde ist die Sicherung und angemessene Fortentwicklung des Wohn-, Erholungs- und Arbeitsstandortes Glandorf. Durch die bestehenden Straßen, (insbesondere „Up de Haar“, „An der Wüste“ u. Hauptstraße - K 341), den unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet. Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und ergänzt damit sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einer günstigen Zeit-Wege-Distanz von 5 km zum Ortskern des Hauptortes und den dortigen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Glandorf keine Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Andere Flächen innerhalb der Ortslage Schwege, die sich theoretisch für eine städtebauliche Entwicklung anbieten würden, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und/oder stehen derzeit nicht für bauliche Zwecke zur Verfügung.

Die Gemeinde hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) 'Belange der Land- und Forstwirtschaft' (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den 'notwendigen Umfang' beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr 'in der Abwägung zu berücksichtigen' (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine '**Abwägungsdirektive**' (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“³

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Gemeinde in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im FBU nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohngebietsentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Beim Zusammentreffen geplanter bzw. bestehender konkurrierender Flächennutzungen ist i.d.R. immer eine potentielle Konfliktsituation gegeben. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und im Rahmen des rechtlich zulässigen Ermessensspielraumes bei stadtplanerischen Entscheidungsprozessen nach bestem Wissen und Gewissen insgesamt eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchführt.

Dies erfolgt in der vorliegenden Planung. In die Abwägung werden alle Belange einbezogen, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Dabei soll die jeweilige Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt werden. Insgesamt soll der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise erfolgen, die ein objektives und ausgewogenes Abwägungsergebnis gewährleistet.

Es wird jedoch klar herausgestellt, dass sich die Gemeinde innerhalb des gesetzlich gesteckten Abwägungsrahmens durchaus in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden kann und oftmals auch muss, wenn sie aufzeigt, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln will.

Nach Auffassung der Gemeinde ist das geplante Wohnbaugebiet städtebaulich angemessen und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung erforderlich.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, insbesondere Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

³ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

„Weder der Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RLÖ sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihre möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

Angesicht der vorstehenden Rechtsprechung werden im WA Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (E/D) möglich sein. Die Gebäude sollen in offener Bauweise (o) und mit maximal 2 Vollgeschossen (II) errichtet werden. Zulässig sind Wohngebäude mit jeweils maximal 4 Wohnungen (Einzelhäuser) bzw. 2 Wohnungen (Doppelhaushälfte).

Das WA erhält weitere Festsetzungen, die einen möglichst harmonischen Übergang zum südöstlich bestehenden Wohngebiet ermöglichen sollen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Vorgaben zur GRZ und GFZ liegen insgesamt unterhalb der maximal zulässigen Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der GRZ von 0,3 wird u.a. auch die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB) beachtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen WA durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Weitere Einschränkungen der Wohngebiete (u.a. zur Firsthöhe, zur Dachform, zur Gestaltung von Einfriedungen) erfolgen durch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im B-Plan (siehe Kapitel 4.6).

4.4.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße (K 341) aus über die bestehenden Gemeindestraßen „Up de Haar“ (südliches Teilgebiet) und „An der Wüste“ (nördliches Teilgebiet). Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden neue Erschließungsstraßen erforderlich. Die neuen Straßen wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06“ dimensioniert. Im Straßenraum sollen multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können.

Im südlichen Teilgebiet mündet die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage, von der aus ein Fuß- und Radweg zum „Lehmstrangweg“ führt und damit eine Anbindung zum Wanderweg schafft. Die Parzelle des „Lehmstrangwegs“ selbst wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- u. Radweg mit beidseitiger Feldhecke“ festgesetzt. Hierdurch wird u.a. auch die bisherige Hauptfunktion des „Lehmstrangwegs“ (Wanderweg) planungsrechtlich abgesichert.

Das nördliche Teilgebiet erhält 3 Fuß- und Radwege, 2 Fuß- u. Radwege dienen dabei u.a. auch der Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens. Der 3te Radweg schafft eine direkte Anbindung an das bestehende angrenzende Wohngebiet und eine Verbindung zur „Drosselgasse“. Die Fuß- und Radwege zum „Lehmstrangweg“ und zur „Drosselgasse“ sollen auch als Not- und Rettungswege nutzbar sein.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken (RRB) soll so gestaltet werden, dass es von der Bevölkerung auch anteilig als Grünanlage mit Wegen genutzt werden kann. Dabei ist u.a. auch ein Übergang vom RRB zum „Lehmstrangweg“ geplant. Dieser geplante Übergang ist bereits nachrichtlich innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft im B-Plan sowie im Lageplan 1:1000 der Wassertechnischen Voruntersuchung (Ing.-Büro Westerhaus 05/2020) gekennzeichnet. Durch entsprechende Anlage des RRBs wird so eine direkte Wegeverbindung zwischen den beiden Teilbereichen des WA hergestellt.

Bei Realisierung des gesamten Plangebietes mit ca. 40 neuen Wohngebäuden und ca. 80 Wohneinheiten zu rechnen. Daraus ergibt sich gemäß Fachbeitrag Lärmschutz Verkehrslärm folgenden planbedingter Quell- und Zielverkehr:

80 Wohneinheiten (WE) x 3,75 Fahrten pro Tag	= 300 Fahrten (Kfz/24h)
zzgl. Lieferverkehr: 2 Fahrten pro WE/Tag	= 160 Fahrten (Kfz/24h)
Summe:	= 460 Fahrten (Kfz/24h) ⁴

Dabei werden sich die zusätzlichen Fahrten auf der Hauptstraße (K 341) jeweils hälftig in Richtung Westen und Osten verteilen.

Mit erheblichen Lärmauswirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Ferner wird durch die planbedingte Verkehrszunahme auch die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes nicht erheblich beeinträchtigt.

Die planbedingten Verkehrsmengenzunahme und ihre Verteilung auf die bestehenden Straßen wurde in der schalltechnischen Berechnung berücksichtigt.

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RAST 06) wurde empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entsprechend der prognostizierten 80 Wohneinheiten sollten daher ca. 16 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.

4.4.4 Sonstige Flächenausweisungen

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über eine entsprechende Regenwasserkanalisation dem im Plangebiet vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zugeleitet werden. Aus dem RRB soll das Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet werden. Das geplante RRB wurde entsprechend als **Fläche für die Wasserwirtschaft** ausgewiesen.

An den „Lehmstangweg“ grenzende randliche Gehölze der Feldhecken werden als **private Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Dies dient u.a. dem Naturschutz.

4.5 Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a/b BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

4.5.1 Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU)

Im FBU werden die planbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB) bewertet und es werden darin angemessene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen. Der FBU kommt in Kapitel 7 zur folgenden zusammenfassenden Beurteilung:

⁴ vgl. ebenda, Kapitel 5

„(...)

Da die Umweltbelange grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a/B BauGB mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen sind, wurde zur vorliegenden Planung der FBU erstellt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.10 des vorliegenden FBU erfolgt eine tabellarische schutzgutspezifische Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, zudem werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt und beurteilt.

Die im FBU ebenfalls enthaltene naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wurde insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und dementsprechend als Abwägungsgrundlage erstellt. Die Eingriffsbilanzierung ergab ein Kompensationsdefizit von rund 13.208 Werteinheiten (nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Angesichts der Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Ferner wurde für die vorliegende Planung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Bio-Consult, Juni 2020). Demnach ist bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Im Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, 14.09.2020) wurden die zu erwartenden Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen ermittelt und bewertet. Durch angemessene Baugrenzenabstände können erhebliche Auswirkungen auf den Menschen vermieden werden.

Gemäß des Geruchsgutachtens (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 05.05.2020) sind keine erheblichen Auswirkungen durch Gerüche innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die tlw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase deutlich vermindert werden können. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.“

4.5.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Glandorf ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des FBU davon überzeugt, dass die vorliegende Planung unbedingt zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - B-Plan der Innenentwicklung nach §§“ 13a/b BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde hat jedoch Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese dienen u.a. dem Naturschutz und fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes.

Details sind dem FBU zu entnehmen, dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.5.3 Klimaschutz, Energieeinsparung

Die Gemeinde Glandorf steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung u. a. auch im Bereich des Hausbaus grundsätzlich positiv gegenüber. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig⁵.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. Das Straßenkonzept und der Flächenzuschnitt erlauben u.a. auch eine günstige solare Gebäudeausrichtung. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf entgegenstehende Festsetzungen verzichtet. Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten die momentan geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) den allgemeingültigen fachlichen Standard.

4.6 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

4.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1, Nutzungsregelungen WA, Sicherung der Anwendbarkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB)

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

„Weder der Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RLÖ sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihre möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

Angesicht der vorstehenden Rechtsprechung werden im WA Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zu 2.1, Bestimmung von Höhenbezugspunkten)

Mit der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,50 m über der fertigen erschließenden Straße, wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers ermöglicht und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

⁵ vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

Zu 2.2, Vorgaben zu maximalen Firsthöhen)

Durch die Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,50 m, gemessen senkrecht über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 3.1, Tatsächlich überbaubare Grundstücksflächen

Diese Festsetzung dient der genauen Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauNVO und NBauO.

Zu 3.2, Zulässigkeit von Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen)

Diese Festsetzung stellt einerseits klar, dass Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eingeschränkt zulässig sind. Zwischen den Einfahrtsseiten von Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen soll aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden, da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen/Carports oftmals zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen (z. B. öffnen der Garagentore etc.). So werden gleichzeitig auch Stellplätze vor den Garagen/Carports geschaffen.

Zu 3.3, Begrenzung der Zufahrtsbreite)

Durch die Begrenzung der Zuwegungen und Zufahrten auf eine maximale Gesamtbreite von 6,0 m je Baugrundstück soll die Bodenversiegelung begrenzt werden. Zusammen mit der baugestalterischen Festsetzung (örtliche Bauvorschrift) Nr. 4 soll der begrünte Flächenanteil der Vorgärten erhöht werden. Dies dient u.a. dem Naturschutz und dem Kleinlima.

Zu 4.1 u. 4.2, Begrenzung der Wohnungsanzahl)

Diese Festsetzungen sollen, wie u.a. auch die Festsetzung Nr. 3.1, die orts- und landschaftsgerechte Eingliederung des zukünftigen Baugebiets fördern und eine nicht gewollte Überfrachtung mit Wohnungen vermeiden.

Die Festsetzungen begrenzt die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, um die Wohndichte an die ländliche Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnunruhe vorzubeugen.

Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsempfindlich sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde darüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 5.1 u. 5.2, Pflanzbindungen)

Diese Festsetzungen dienen insbesondere der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Fachbeitrags Umwelt (FBU) verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Detaillierte Aussagen können dem FBU entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Zu 6.1 u. 6.2, vorbeugende Artenschutzmaßnahmen)

Diese Festsetzungen dienen dem vorbeugendem Artenschutz und sollen einerseits durch eine angemessene Bauzeitenbeschränkung erhebliche Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten vermeiden. Durch eine Insekten freundliche Beleuchtung soll ein hinreichendes Nahrungsangebot für Fledermäuse gefördert werden.

4.6.2 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1, Regelungen zur Dachgestaltung)

Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“ der Gemeinde. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache sind die Regelungen zur Dachgestaltung zur Förderung eines harmonischen Gesamteindrucks unerlässlich. Zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. Ziffer 2.2) werden die städtebauliche erwünschten Gebäudearchitekturen gefördert.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur Sattel- und Walmdächer (bei einer Traufhöhe bis 4,0 m) bzw. nur Zeltdächer (bei einer Traufhöhe über 4,0 m) zulässig. Diese Dachformen entsprechen einerseits den typischen Dachformen der ortsbildprägenden Gebäude in Glandorf aber auch den aktuellen Bauwünschen vieler Bauherren.

Lediglich bei Garagen und Nebengebäuden wird auch ein Flachdach zugelassen. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter dieser Gebäude herausgestellt werden. Da auch hier in der unmittelbaren Nachbarschaft und im gesamten Gemeindegebiet Garagen und Nebengebäude z.T. mit Flachdächern errichtet worden sind, ist diese Zulässigkeit auch in der vorliegenden Planung berechtigt.

Zu unruhige Dachflächengestaltungen sollen dadurch vermieden werden, dass Dacheinschnitte (Loggien) oder Dachaufbauten (Gauben) nur unterhalb des Spitzbodens und auch nur mit einem bestimmten Flächenanteil sowie Mindestabständen untereinander und zum Ortsgang zulässig sind.

Zu 2 u. 3, gestalterische Einheit bei Doppelhäusern sowie bei Garagen u. Nebenanlagen)

Zur Förderung eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks sollen Doppelhäuser weitgehend einheitlich gestaltet werden. Für Garagen / Carports und Nebengebäude wird aus gleichem Grunde gefordert, dass diese in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen sind.

Zu 4 bis 6, Gestaltregelungen zu Vorgärten, Einfriedungen und Abfallbehälterplätzen)

Durch diese gestalterischen Vorgaben soll ein (natur-) freundliches Siedlungsbild gefördert werden. Vegetationshemmende sterile Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Im Gegensatz zum klassischen Steingarten, i.d.R. bestehend aus Pflanzenarten nährstoffarmer Standorte eingebettet in eine dazu passende Steininformation, besteht ein Schottergarten überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Lebendige Einfriedungen aus Heckenpflanzen, begrünte Stellplätze für Abfallbehälter und bepflanzte Vorgärten sind nicht nur einladend, sondern fördern das Naturerlebnis, dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Die Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden. Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere erdverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Zuge der Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Im Bedarfsfall ist der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung kann durch die Teutoburger Energie Netzwerk eG sichergestellt werden. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Telekommunikationsanbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentralen Versorgungsleitungen der Gemeindewerke Glandorf.

Gemäß der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (Ingenieurbüro Westerhaus, 05/2020) soll das anfallende Schmutzwasser über eine entsprechende Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle an die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation südlich des Plangebietes angeschlossen werden. Der öffentliche Schmutzwasserkanal entwässert im Freigefälle zum Hauptpumpwerk Schwege. Vom Hauptpumpwerk wird das Abwasser dann über eine Druckrohrleitung zum Klärwerk der Gemeinde Glandorf transportiert.

Die hydrogeologischen Untersuchungen ergaben, dass eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht sinnvoll ist. Daher wird innerhalb des Plangebietes auf eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über eine entsprechende Regenwasserkanalisation dem im Plangebiet vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zugeleitet werden. Hierbei wird das bislang bestehende System der Umgestaltung des Verbandsgewässers zur Regenrückhaltung modifiziert. D.h. die Anlage der Drosseleinrichtung wird verlagert und das Rückhaltevolumen wird durch Vergrößerung des Grabenprofils erhöht. Aus dem RRB soll das Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet werden.

Details zur geplanten Entwässerung sind der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (Ingenieurbüro Westerhaus, 05/2020) zu entnehmen. Diese ist Anlage des FBUs, welcher als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung ist. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden grundsätzlich beachtet, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 20 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

4.8 Brandschutz

Die Gemeinde Glandorf wird als Trägerin des Brandschutzes und der Wasserversorgung für einen ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Brandschutz Sorge tragen. Dabei werden die einschlägigen Fachregelwerke berücksichtigt.

Durch das dem B-Plan zugrundeliegenden Erschließungs- und Baukonzept sind grundsätzlich auch hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Zur Sicherung einer ausreichenden abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung sollen grundsätzlich die erforderlichen Einrichtungen hergestellt und unterhalten werden. Dazu sollen rechtzeitig Abstimmungen mit der Hauptamtlichen Brandschau, der Ortsfeuerwehr und den Gemeindewerken Glandorf erfolgen.

4.9 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bisher nicht bekannt geworden bzw. zu Tage getreten. 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 oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeine Wohngebiete (WA)	25.497 m ²	70,93 %
Allgemeine Wohngebiete (WA), Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern (privat)	95 m ²	0,26 %
Straßenverkehrsflächen - neue Erschließungsstraßen	4.045 m ²	11,25 %
Fuß- und Radwege	345 m ²	0,96 %
Fuß- und Radweg mit beidseitig randlichen Feldhecken (Lehmstrangweg)	1.649 m ²	4,59 %
Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: "Regenwasserrückhaltebecken und Graben"	4.317 m ²	12,01 %
Fläche insgesamt	35.948 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA

25.592 m ² x GRZ 0,3	=	7.678 m ² max. zul. Grundfläche
25.592 m ² x GFZ 0,5	=	12.796 m ² max. zul. Geschossfläche

4.11 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenbau Erschließungsstraße u. Fußweg ca.	410.000,00	EUR
Regenwasserrückhaltebecken ca.	150.000,00	EUR
Kanalisation ca.	175.000,00	EUR
Trinkwasserversorgung ca.	40.000,00	EUR
insgesamt ca.:	775.000,00	EUR

Zur Finanzierung der Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Der Gemeindeanteil wird dabei aus Mitteln des Finanzhaushaltes finanziert. Sofern die Gemeinde Grundeigentümerin der Flächen ist, behält sie sich vor, die Kosten der Erschließung in den Grundstückspreis einzurechnen. Ferner behält sich die Gemeinde vor, Erschließungsverträge (§ 124 BauGB) mit geeigneten Investoren abzuschließen.

4.12 Stellplatznachweis

Für die künftigen Nutzungen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen. Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Notwendige

Einstellplätze) wären für Einfamilienhäuser je Wohnung 1-2 Einstellplätze, für Mehrfamilienhäuser je Wohnung 1 - 1,5 Einstellplätze einzurichten.

4.13 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsfläche geklärt und die geplante Bodennutzung sichergestellt ist, kann auf bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

5 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des B-Plans in der Zeit vom **28.12.2020** bis einschließlich **29.01.2021** öffentlich ausgelegen.