Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 231
„Heidestraße“

2. Änderung

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**BEGRÜNDUNG**	**1**
1.	**Rechtsgrundlagen**	**1**
2.	**Geltungsbereich**	**1**
3.	**Planungsanlass/-ziele**	**1**
4.	**Planungsalternativen**	**2**
5.	**Verfahren**	**2**
6.	**Rahmenbedingungen**	**2**
6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	2
6.2	Schutzgebiete/-festsetzungen	4
6.3	Realnutzung	5
6.4	Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	6
6.5	Bergbau	6
6.6	Altlasten	6
6.7	Kampfmittel	6
6.8	Immissionsschutz	7
7.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**7**
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4	Bauweise	9
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
7.6	Verkehrsflächen, Erschließung	9
7.7	Pflanzgebote	9
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
8.	**Verwirklichung des Bebauungsplanes**	**14**
8.1	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	14
8.2	Bodenordnung	15
8.3	Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	15
9.	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**15**
10.	**Flächenbilanz**	**16**
II.	**VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT / SCOPING-UNTERLAGE**	**17**
1.	**Beschreibung des Planvorhabens**	**17**
2.	**Bestandssituation**	**17**
2.1	Schutzgebiete und -festsetzungen	17
2.2	Abiotische Schutzgüter	18
2.3	Biotische Schutzgüter	18
2.4	Landschaftsbild	21
2.5	Schutzgut Mensch	22
2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
3.	**Überschlägige Konfliktbetrachtung**	**22**

ENTWURF

III. VERFAHRENSVERMERKE 24

1. Aufstellungsbeschluss 24
2. Frühzeitige Beteiligung 24
3. Offenlage 24
4. Satzungsbeschluss 24
5. Ausfertigung 24
6. Bekanntmachung 24

ENTWURF

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung
- Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm) zum Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“ (2. Änderung), Projekt-Nr. 23-141-01, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 03.07.2023
- Faunistischer Fachbeitrag & Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Glandorf- Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“ – 2. Änderung, Ökoplanung münster, Münster, Stand: 27.10.2023 / 31.10.2023

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung liegt in der Gemeinde Glandorf östlich des *Laudieker Straße* und südlich der Straße *Im Hohen Esch*.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Glandorf

Flur 8: Flurstücke: 329/3, 329/4, 330, 331/4.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Änderungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung hat eine Größe von ca. 1,48 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Planungsanlass für diese 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Standorterweiterung eines bereits angrenzenden bestehenden Gewerbebetriebes, der hierfür die Flächen dieses 2. Änderungsbereiches zusätzlich nutzen und einer gewerblichen baulichen Entwicklung zuführen möchte.

Das Planungsziel für diese 2. Änderung ist, die Fläche für die vorgesehene Erweiterung effizient und optimal für eine gewerbliche bauliche Entwicklung nutzen zu können, um dem anliegenden, bereits bestehenden Gewerbebetrieb Entwicklungsperspektiven an dem Standort zu geben und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen an anderen Stellen im Außenbereich zu vermeiden.

Die bisher geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“, 1. Änderung stehen dieser Zielsetzung entgegen. Um folglich das oben genannte Ziel zu erreichen, soll die bestehende Wallhecke entfernt und die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) reduziert werden. Der Wegfall des Gehölzstreifens ist für eine effizientere Nutzung erforderlich, da diese im 2. Änderungsbereich eine räumlich starke Zäsur darstellt, welche den nördlichen vom südlichen Bereich trennt und eine durchgehende bauliche Gewerbeentwicklung sowie die erforderlichen Lager und Bewegungsflächen einschränken würde. Daher wird die Festsetzung aus der 1. Änderung aus der Planung herausgenommen. Der Verlust der Wallhecke wird entsprechend außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Im Rahmen der Ausführungsplanung und der baulichen Realisierung des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens wurde festgestellt, dass eine Verringerung der Fläche für

ENTWURF

das Regenrückhaltebecken möglich ist. Daher soll im Zuge dieser 2. Änderung die Fläche für das Regenrückhaltebecken reduziert und hierfür gewerbliche Flächen ausgewiesen werden, mit dem Ziel, dass Plangebiet effizienter gewerblich nutzen zu können.

Auf der Grundlage der oben genannten Änderungen wird der überbaubare Bereich angepasst beziehungsweise erweitert, um die Fläche gemäß des Planungsziels effizienter baulich nutzen zu können.

Im Zuge dieser 2. Änderung wird der an dem Standort zulässige Gewerbelärm neu betrachtet und die zulässigen Lärmkontingente für den Bereich neu ausgewiesen. Die Lärmkontingente sind aus dem Fachbeitrag Lärm entsprechend abgeleitet. Das Lärmgutachten ist Bestandteil der Begründung dieser 2. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden größtenteils aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung in diese 2. Änderung übernommen. Dadurch soll im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine geordnete bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet sichergestellt werden.

Diese Art der Flächenentwicklung ist einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich im Sinne des Schutzgutes Fläche vorzuziehen.

Um den im Baugesetzbuch verankerten Vorgaben gemäß § 1a BauGB hinsichtlich der Aspekte Klimaschutz- / anpassung Rechnung zu tragen, werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung als Maßnahme eine Begrünung von Flachdächern sowie Baumpflanzungen bei Stellplatzanlagen festgesetzt.

4. Planungsalternativen

Es bestehen keine Alternativflächen oder Planungsalternativen, da es sich hier um eine effizientere Nutzung einer Fläche für die Standorterweiterung beziehungsweise -entwicklung eines an dem Standort bereits ansässigen Unternehmens handelt. Darüber hinaus ist die Fläche bereits über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert bzw. für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, wo jedoch im Rahmen dieser 2. Änderung die Festsetzungen in Hinblick auf eine effizientere Ausnutzung der Fläche angepasst werden sollen.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geändert. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

6.1.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine *gewerbliche Baufläche (G)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Gewerbegebiet (GE)* ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

ENTWURF

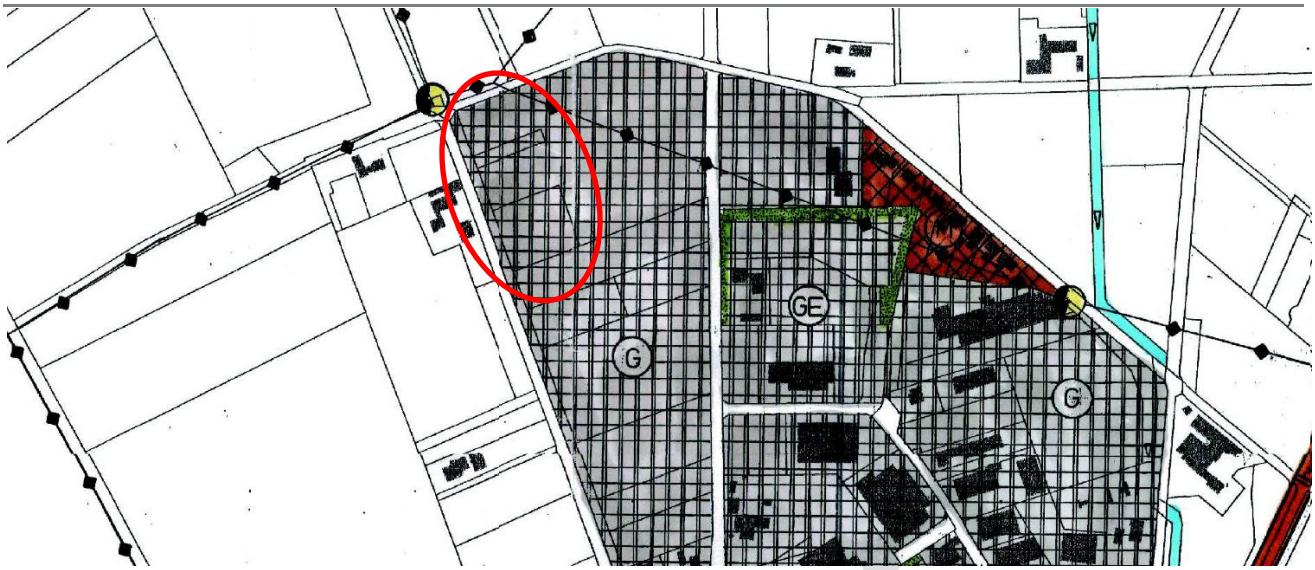

Abb.: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Glandorf)

6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 15.08.2016. Dieser setzt für den Planbereich der 2. Änderung eine Teilfläche von einem Regenrückhaltebecken, in Teilen Flächen mit Bindung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen und ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und BMZ von 6,0 und eine abweichende Bauweise fest. Diese Festsetzungen hinsichtlich des Teilbereiches des Regenrückhaltebeckens und der Fläche mit Bindung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen stehen einer effizienten Nutzung der Fläche entgegen und entsprechen nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, diese Flächen baulich zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.

ENTWURF

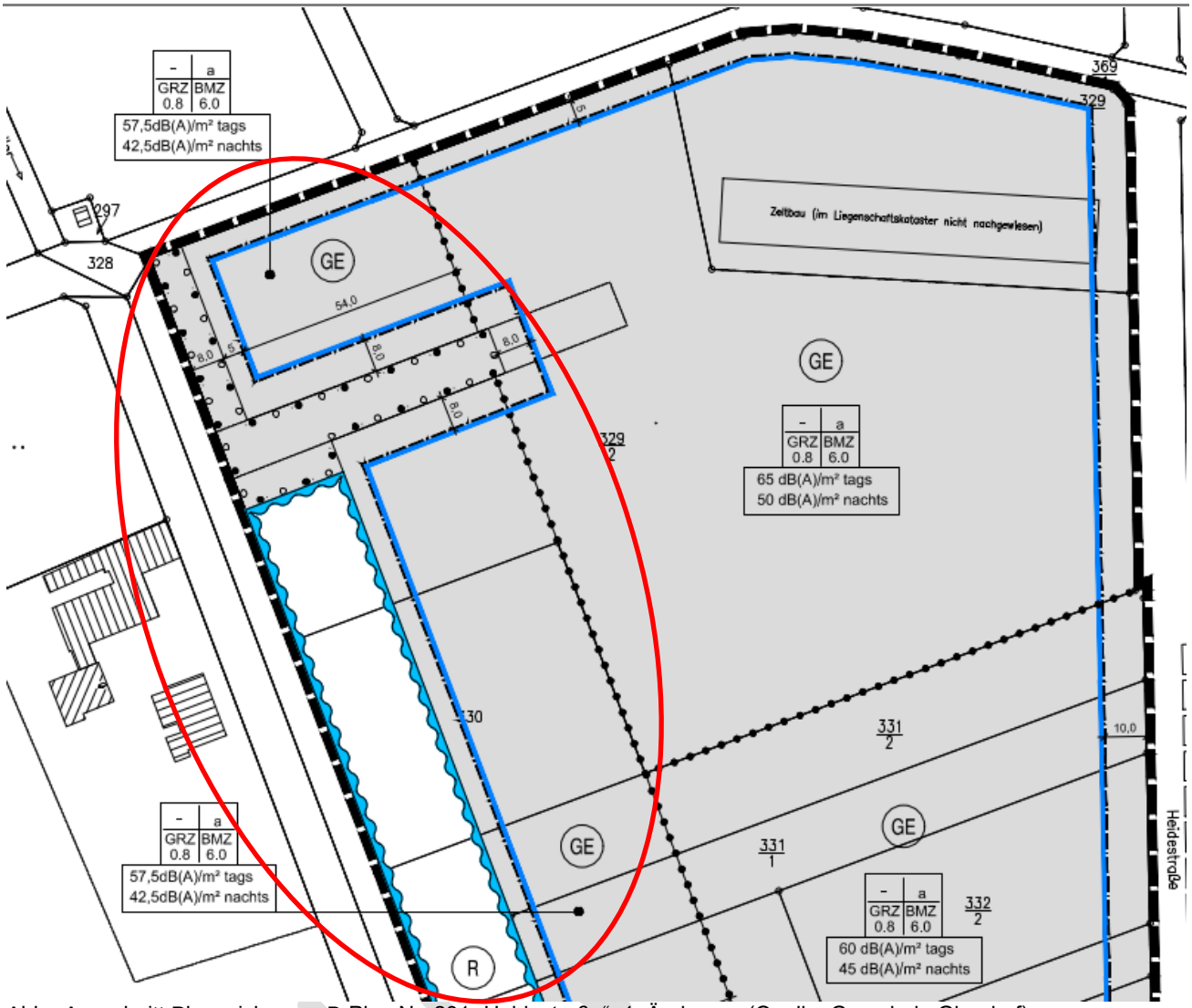

Abb.: Ausschnitt Planzeichnung, B-Plan Nr. 231 „Heidestraße“, 1. Änderung (Quelle: Gemeinde Glandorf)

Im Osten grenzen die Bebauungspläne Nr. 225 „Auf dem Haarkamp IV“ und Nr. 216 „Auf dem Haarkamp II“ an.

6.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

6.2.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Der im Plangebiet vorhandene Eichenbestand steht auf einem noch rudimentär erkennbaren Wall und ist im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück als Wallhecke verzeichnet. Damit stellt das Gehölz einen geschützten Landschaftsbestandteil im Sinne des § 22 Abs. 3 NNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG dar.

Des Weiteren liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes ist das FFH-Gebiet 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“, das sich auf nordrhein-westfälischer Seite als FFH-Gebiet 3813-302 „Nördliche Teile des Teutoburger Waldes mit Intruper Berg“ fortsetzt. Die Entfernung zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet betragen hierbei 6 km und mehr in Richtung Norden (Höhenzug des Teutoburger Waldes zwischen Bad Iburg und Lienen) und 6,8 km und mehr in Richtung Osten (Kleiner Berg). Die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete betreffen die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der dortigen, überwiegend waldgeprägten Lebensraumtypen (einschließlich dort entspringender Kalktuffquellen, auf nordrhein-westfälischer Seite zudem kleinräumig Wiesen- und Moorbereiche) sowie der vorkommenden, maßgeblichen FFH-Arten

(verschiedene Fledermausarten und Bachbewohner). Aufgrund der großen räumlichen Distanz ist nicht von einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele durch die Planung auszugehen.

6.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

6.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

6.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

6.3 Realnutzung

Der Änderungsbereich stellt sich vor Ort als noch unbebauter Teilbereich des großflächigen Gewerbegebietes nördlich von Glandorf dar. Er wird in Teilen noch landwirtschaftlich genutzt, ein Abschnitt im Südosten liegt bereits brach bzw. wurde/wird als Baustelleneinrichtungs-/Erdlagerfläche genutzt. Ca. 45 m südlich des *Hohen Esch* stockt ein alter Eichenbestand, der sich auf einer Länge von ca. 60 m zwischen dem *Rasenden Boller* und der östlichen Grenze des Änderungsbereiches erstreckt und im Umweltatlas des Landkreises Osnabrück als Wallhecke verzeichnet ist. Der Wall ist aktuell in Teilen abgetragen und undeutlich zu erkennen. Im Südwesten ragt über 37 m ein Teilstück eines vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens in den Änderungsbereich. Das technisch angelegte Becken hat eine über ca. 170 m langgestreckte Ausdehnung mit gleichmäßig steilen, grasbewachsenen Böschungen und Dauerstau.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der asphaltierte Wirtschaftsweg *Im Hohen Esch*. Südlich und nordöstlich an den Änderungsbereich schließen sich bereits erschlossene Gewerbeflächen an, südöstlich besteht eine noch nicht erschlossene Baulücke. Westlich an den Änderungsbereich angrenzend verlaufen die *Laudieker Straße* und ein Gewässer 3. Ordnung, der *Rasende Boller*. Das Gewässer ist im westlichen Böschungs- und Uferbereich, d. h. zur *Laudieker Straße* hin gehölzbewachsen. Die Ufergehölze setzen sich aus heimischen Laubgehölzen zusammen, die im Rahmen der Unterhaltung episodisch auf den Stock gesetzt werden. Westlich der *Laudieker Straße* befinden sich zwei Wohngrundstücke mit großzügigen Gartenflächen. Hieran sowie nördlich des Änderungsbereiches schließt sich die freie, agrarisch geprägte Landschaft an.

ENTWURF

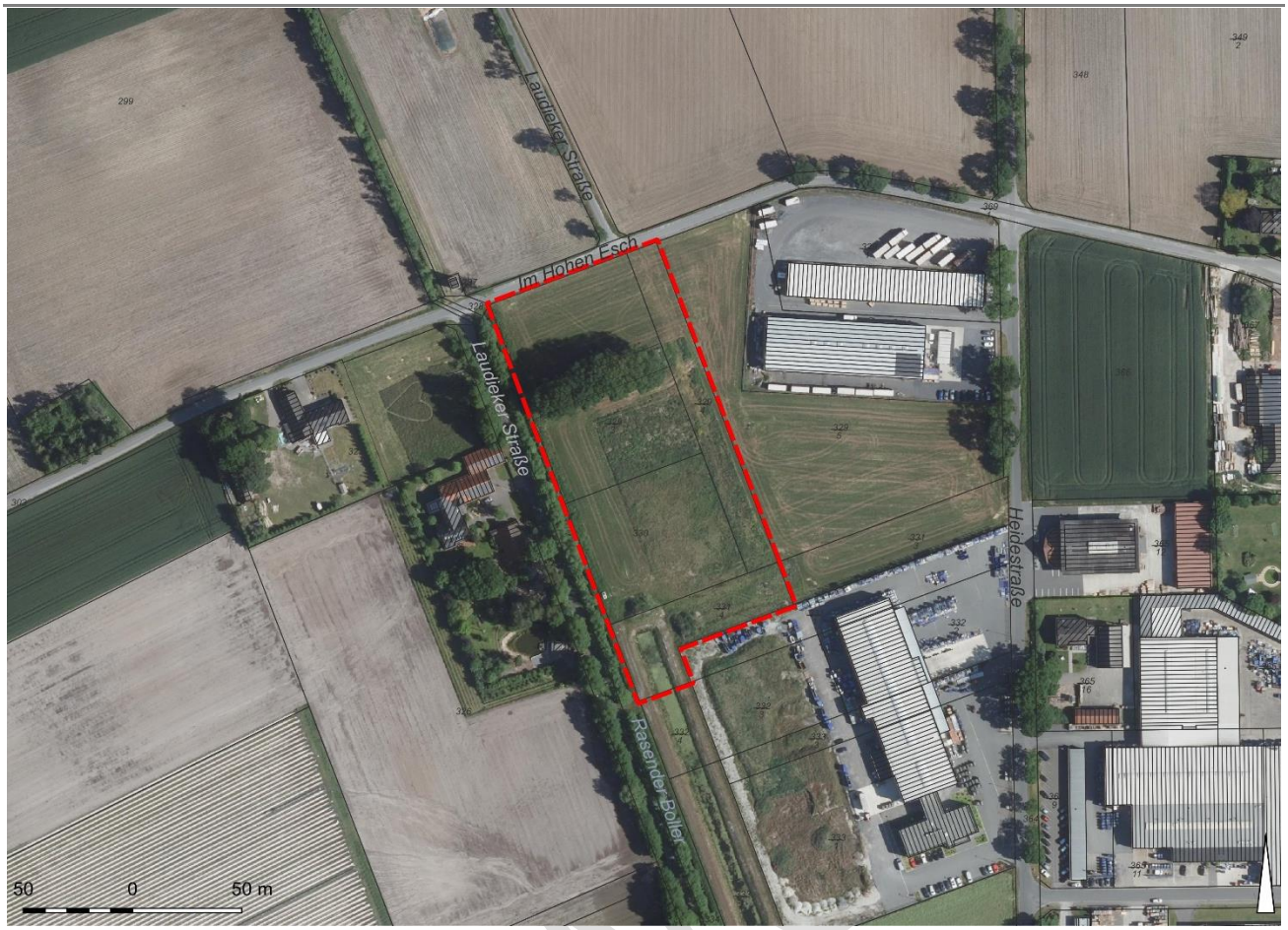

Abb.: Realnutzung im Änderungsbereich :
(Quelle Luftbild: https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/doorman/noauth/wms_ni_dop)

6.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Glandorf.

6.5 Bergbau

Es ist kein Bergbau im Einwirkbereich der Planung bekannt.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Die Wahrscheinlichkeit, solche hier anzutreffen ist sehr gering. Folglich wird auf einen Hinweis verzichtet. Sollten sich jedoch Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

6.7 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Schallimmissionen

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist größtenteils durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Folglich wirkt gewerblicher Lärm auf das Plangebiet ein. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem verschiedene Wohngebäude, die ausreichend vor dem von der Fläche ausgehenden Lärm geschützt werden müssen. So sind im Westen und weiter im Norden Wohngebäude vorhanden. Aufgrund der Reduzierung des Regenrückhaltebeckens und der damit verbundenen Ausweitung des überbaubaren Bereiches sowie der gewerblichen Bauflächen in Richtung Westen wurde für das Plangebiet der 2. Änderung ein neues Lärmgutachten erarbeitet.

Der Themenaspekt „Schallimmissionen“ wird in dieser Begründung im Kapitel 7.9 Schallimmissionsschutz abgehandelt.

Der Fachbeitrag Schallschutz ist Bestandteil dieser Begründung.

6.8.2 Geruchsimmissionen

Unmittelbar westlich und nördlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO regelmäßig zulässigen Einzelhandelsbetriebe dahingehend geregelt, dass der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente sowie sogenannte Nahversorgungsbetriebe (Lebensmitteleinzelhandel, Lebensmitteldiscounter) nicht zugelassen wird.

Zu den zentrenrelevanten Sortimenten (Food- und Non-Food) zählen folgende Warengruppen (gem. Osnabrücker Liste):

- Lebensmittel - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten,
- Baby-/ Kinderartikel (mit Ausnahme von Nahrungsmitteln / Drogerieartikel)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck - Spielwaren, Sportartikel - Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör

ENTWURF

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit den oben genannten Sortimenten sollen einerseits die zentralen Stadtbereiche gestärkt werden und negative Auswirkungen durch Kaufkraftabzug vermieden werden, andererseits die wenigen, im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe gesichert werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass hier kein Mischgebiet „durch die Hintertür“ entsteht.

Diese Festsetzungen wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 231 beziehungsweise dessen 1. Änderung übernommen und sollen eine geordnete gewerbliche Entwicklung hinsichtlich der zulässigen Nutzung im Plangebiet im Kontext mit dem übrigen anliegenden Gewerbegebiet sicherstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,8 und Baumassenzahl BMZ = 6,0 und eine Gesamthöhe GH = maximal 14 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden -mit Ausnahme der festgesetzten maximalen Gesamthöhe- aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 231 beziehungsweise dessen 1. Änderung übernommen und sollen eine geordnete und -im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz- einheitliche bauliche Entwicklung sicherstellen. Durch die verhältnismäßig hohen Ausnutzungsziffern sollen die vorgesehenen Flächen optimal und effizient genutzt werden, um im Gegenzug den keine zusätzlichen Flächen an anderen Standorten zu vermeiden.

Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird relativ zur natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika des obersten Geschosses, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gesamthöhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch bauliche Anlagen für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z. B. Schornsteine, Kranbahnen o.ä.) um bis zu 8 m zugelassen werden.

Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird relativ zur natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt und beträgt 14 m.

Durch die Festsetzung der Gesamthöhe wird gewährleistet, dass die westlich anliegende bestehende Bebauung nicht überproportional durch die Baumasse dominiert wird. Hierdurch soll dem Nachbarschaftsschutz entsprechend Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität zur Errichtung von gewerblichen baulichen Anlagen gegeben werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich orientiert sich zum Regenrückhaltebecken mit einem Abstand von 5 m. Der Abstand von 5 m leitet sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ab und wird für diese Bebauungsplanänderung übernommen und Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes fortgeführt.

Im Norden und Westen orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 3 m an die dort festgesetzten Pflanzgebote (P1 und P2). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die an dem Standort festgesetzten Bäume langfristig ausreichend Raum zum Wachsen haben.

Im Osten und Süden schließt der überbaubare Bereich direkt an den überbaubaren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“, 1. Änderung an, mit dem Ziel, dass der große überbaubare Bereich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bestehenden bleibt und keine nichtbaubaubaren Flächen beziehungsweise Lücken entstehen zulassen, welche gegebenenfalls zu unnötigen Härten und Problemen im Rahmen der nachgeordneten Planung oder Baugenehmigung führen könnten.

Dies könnte der Fall sein, wenn zwischen den einzelnen Änderungen bzw. den Bebauungsplänen bauliche Anlagen eines Gewerbebetriebes errichtet werden sollen. Hierdurch soll eine optimale und gleichzeitig flexible bauliche Ausnutzung der Fläche erreicht werden, welche für Gewerbebetriebe erforderlich sind.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0 m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO.

Diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan beziehungsweise dessen 1. Änderung übernommen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung zum Beispiel als Produktions- oder Lagerstätte etc. können Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich werden. Daher soll durch diese Festsetzung eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von gewerblichen baulichen Anlagen gegeben werden.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Süden des Änderungsbereiches ist die Fläche L 1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Glandorf und des an der Leitung angeschlossenen Betriebes sowie des für die Leitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde und des zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die verlegten Leitungen entsprechend von der Gemeinde Glandorf unterhalten werden kann.

Im Westen des Änderungsbereiches ist eine Fläche L 2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Glandorf zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Glandorf, die Fläche zu betreten/zu befahren, Unterhaltungsarbeiten an dem angrenzenden Gewässer *Rasender Boller* durchzuführen und Leitungen zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die verlegten Leitungen sowie das unmittelbar westlich anliegende Gewässer *Rasender Boller* entsprechend von der Gemeinde Glandorf unterhalten werden können.

7.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches soll -wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 231 vorgesehen- über die *Heidestraße* erfolgen.

Da die hier vorliegende Bauleitplanung als planungsrechtliche Voraussetzung für die vorgesehene Erweiterung eines direkt im Süden angrenzenden Gewerbebetriebes dienen soll, soll die Erschließung über eine bestehende Ab- und Zufahrt des betreffenden Gewerbebetriebes zur *Heidestraße* erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich sind. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

Für den Fall, dass die Fläche nicht wie vorgesehen als Standorterweiterung dient, sondern sich ein neues Unternehmen in dem Bereich ansiedelt, könnte das Plangebiet von der nördlich angrenzenden Straße *Im Hohen Esch* verkehrlich erschlossen werden. Somit ist die Erschließung der Fläche und damit ein Planvollzug gesichert.

7.7 Pflanzgebote

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

P1: Im Hinblick auf den Verlust eines alten Baumbestandes legt der Bebauungsplan entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzgebot zur Anlage einer neuen Strauch-Baumhecke

fest. Auf lange Sicht sollen mit dieser Pflanzvorgabe landschaftliche Wirkung und Lebensraumfunktion sowie der überplanten Wallhecke wiederhergestellt werden. Im Sinne der Wiederherstellung ist die Pflanzung auf einem mindestens 0,5 m hohen und 5 m breiten Wall anzulegen.

Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck die Pflanzung von mindestens zwölf hochstämmigen Stiel-Eichen entlang der Straße *Im Hohen Esch* fest. Die festgesetzte, sehr hohe Pflanzqualität begründet sich in der Funktion der Pflanzung als Ausgleich für die entfallende Baumreihe im Plangebiet. Durch Pflanzung von Gehölzware mit einer hohen Pflanzqualität und entsprechenden Wuchsgröße kann der Zeitraum bis zur Funktionserfüllung der Baumreihe verkürzt werden. Die Pflanzfläche enthält zudem eine Unterpflanzung der Bäume aus heimischen Laubsträuchern. Es gilt die vorgegebene Pflanzliste.

Die Anpflanzungen P1 dürfen durch einen maximal 8 m breiten Zu- und Abfahrtsbereich zur Straße *Im Hohen Esch* unterbrochen werden, um eine Erschließung von der Straße *Im Hohen Esch* zu ermöglichen.

P2: Zur Abgrenzung der künftigen Bebauung gegenüber der westlich zum Plangebiet gelegenen Bebauung und zur landschaftlichen Einbindung im Allgemeinen legt der Bebauungsplan parallel zur westlichen Grenze des Änderungsbereiches ein Pflanzgebot von 5 m Breite fest, das sich an ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang des *Rasenden Boller* (Unterhaltungsweg) anschließt. Die Pflanzung erfolgt mehrreihig unter Verwendung heimischer Laubgehölze und ist dauerhaft zu erhalten. Als mehrreihige und standortheimische Hecke kann die Pflanzung neben der visuellen Einbindung auch in gewissem Maße ökologische Funktionen als Lebensstätte übernehmen und dient einem (Teil-)Ausgleich des verloren gehenden Gehölzes.

Stellplatzbegrünung:

Aus gestalterischen und siedlungsklimatischen Aspekten heraus legt der Bebauungsplan eine Begrünung von Stellplatzflächen fest. Größere zusammenhängende Stellplatzanlagen werden i. d. R. in flächendeckender Versiegelung angelegt und bringen in den Sommermonaten entsprechende Aufheizungseffekte mit sich. Dieser Effekt lässt sich durch eine Beschattung durch Bäume deutlich reduzieren, zudem sorgt die luftfilternde Wirkung der Bäume für eine Verbesserung der Luftqualität.

PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mindestens einem mittel- bis großkronigen Laubbaum je 5 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mind. 4 qm) Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Dachbegrünung:

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen von Hauptanlagen/Carports und Garagen sowie Nebenanlagen mit einer Neigung < 15° extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für (Teil-) Flächen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-Anlagen und Anlagen der Solarthermie) genutzt werden sowie technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aus betriebsbedingter Notwendigkeit eine Dachbegrünung zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenem Aufwand führt (z.B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise). Wann eine Unzumutbarkeit des Aufwandes vorliegt, ist im Einzelfall zu entscheiden. Hinsichtlich des unbestimmten Rechtsbegriffes der unzumutbaren Mehrkosten hat z. B. das OVG Hamburg in einem Urteil vom 16.06.2004 (Az.: 2 Bf 182/02) entscheiden, dass unzumutbare Mehrkosten nicht verursacht werden, wenn die Kosten für die angeordneten Maßnahmen 10 % der Gesamtkosten ausmachen. Von unzumutbaren Mehrkosten für eine Dachbegrünung kann demnach im Regelfall ausgegangen werden, wenn diese sich im Bereich von 10 % oder mehr der gesamten Bauwerkskosten bewegen. Hierfür ist ein entsprechender Nachweis durch den Bauherren zu erbringen.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine

ENTWURF

geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Dachbegrünung bietet zudem Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen. Bei Verwendung möglichst heimischer Pflanzen ermöglicht eine Dachbegrünung die Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt. Zudem ermöglicht die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststofffolie. Nicht zuletzt bietet ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung den Vorteil einer deutlich verlängerten Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

Beleuchtung:

Das Plangebiet und seine Umgebung fungieren nachweislich als Fledermaus-Lebensraum. Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird.

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art „Überangebot“ an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen. Zudem besteht die Gefahr, dass insbesondere bei Straßenleuchten Fledermäuse bei der Nahrungsaufnahme durch den Straßenverkehr gefährdet werden.

Quecksilberdampflampen haben den höchsten insektenanlockenden UV-A-Anteil (380-315 nm) im Spektrum und sind deshalb als ungünstig einzustufen. Metall-Halogenidlampen sind ähnlich zu bewerten. Natriumdampflampen (gelbes Licht) und LED-Lampen weisen dagegen eine eher geringe Lockwirkung auf.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Emissionskontingente und Zusatzkontingente gem. DIN 45691

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes wurde durch das Fachbüro RP Schalltechnik, Osnabrück, ein Fachbeitrag Schallschutz zu den Themenschwerpunkten Gewerbelärm erarbeitet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene Wohngebäude, die ausreichend vor dem von der Fläche ausgehenden Lärm geschützt werden müssen. So sind im Westen und weiter im Norden Wohngebäude vorhanden.

Aufgabe des Fachbeitrages Schallschutz war es, die Planung dieser Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Erweiterung der überbaubaren Bereiche und der gewerblichen Bauflächen in Bezug auf den Schallschutz abzusichern. Dazu wurde die Geräuschkontingentierung des Ursprungsplanes auf der Basis der DIN 45691 für den Änderungsbereich überprüft. Für die Geräuschkontingentierung wurde die Teilflächen des Ursprungsplanes flächenmäßig angepasst und mit den Emissionskontingenten versehen, die an den relevanten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte verursachen. Dabei sind alle Teilflächen des Ursprungsplanes in die Überprüfung eingeflossen. Vorbelastungen anderer Gewerbeflächen wurden analog des Ursprungsplanes pauschal mit einem 6 dB(A)-Abschlag auf die Richtwerte der TA Lärm berücksichtigt.

ENTWURF

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

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

2. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann der Plangeber auch eine gebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten vornehmen. Dazu kann er dementsprechend im Baugebiet ein einheitliches Emissionskontingent festsetzen, muss aber darauf achten, dass neben dem kontingentierten Gewerbegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten bzw. ein entsprechend hohes Emissionsverhalten zulässig ist. Der Anspruch an die gebietsübergreifende Gliederung, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Ergänzungsgebiet ohne Emissionsbeschränkungen vorliegt, ist auch auf die interne Gliederung zu übertragen.

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

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

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

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

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

Die Teilfläche 1 aus dem Ursprungsbebauungsplan und dessen 1. Änderung wurde flächig (Flurstück 329/4) im Zuge dieser 2. Änderung dieses Bebauungsplanes reduziert beziehungsweise ist dem Geltungsbereich der 2. Änderung zugeordnet worden.

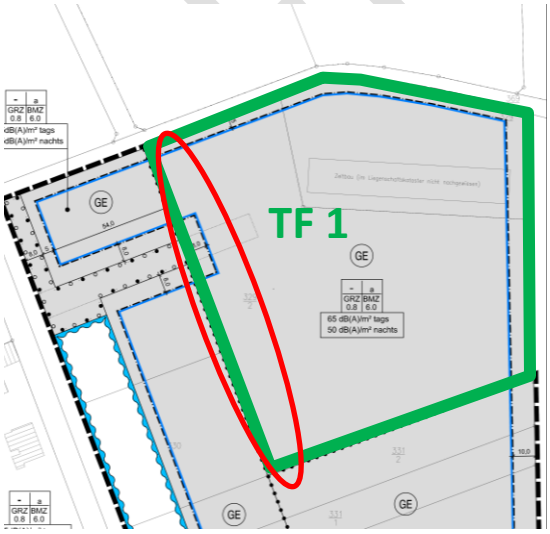

Abb. Ausschnitt B-Plan Nr. 231, 1. Änd.

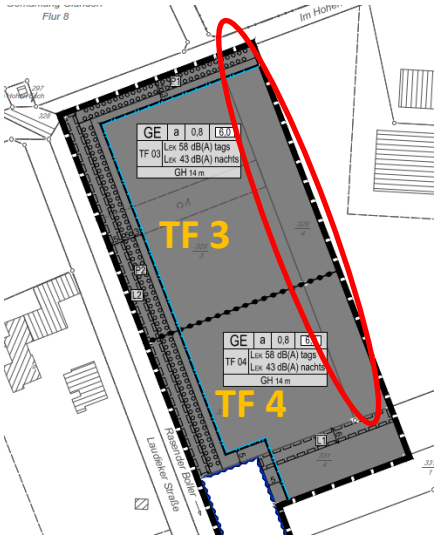

Abb. Ausschnitt B-Plan Nr. 231, 2. Änd.

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

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

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

Es wurden im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung Emissionskontingente von 58 dB(A) pro qm am Tag und von 43 dB(A) pro qm in der Nacht ermittelt. Sie entsprechen den bislang im Bebauungsplan Nr. 231 festgesetzten Emissionskontingenten.

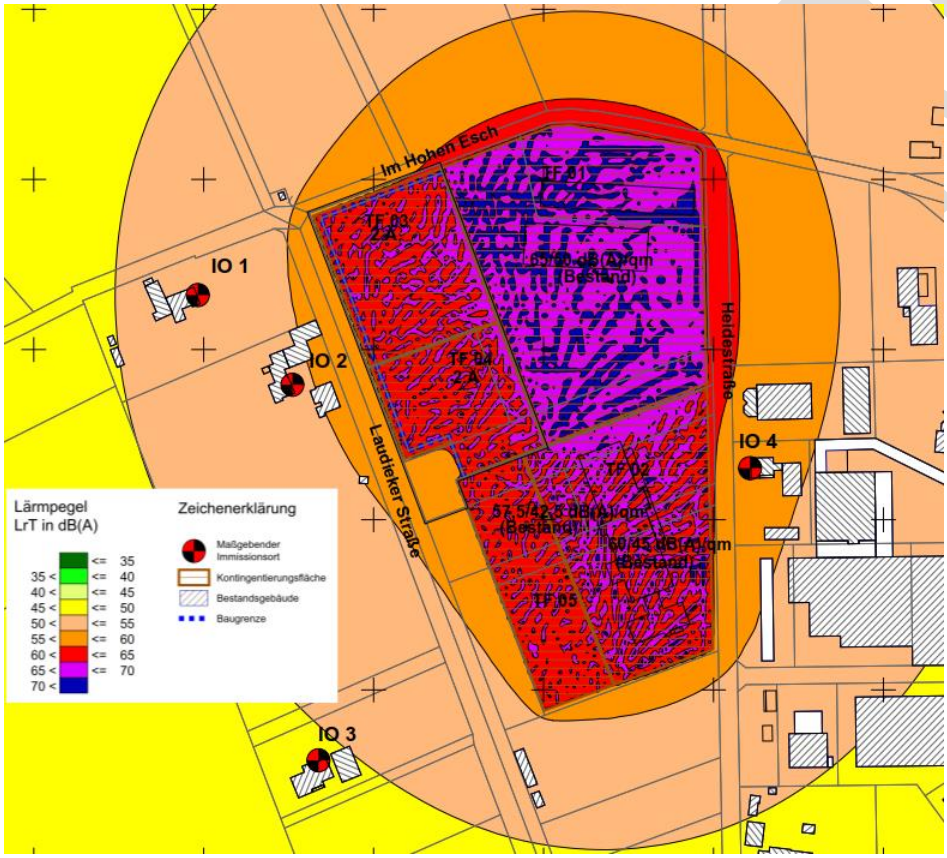

Abb.: Isophonenkarte Geräuschkontingente inkl. Zusatzkontingente Tageszeitraum - Auszug aus Karte 1 (Fachbeitrag Schallschutz)

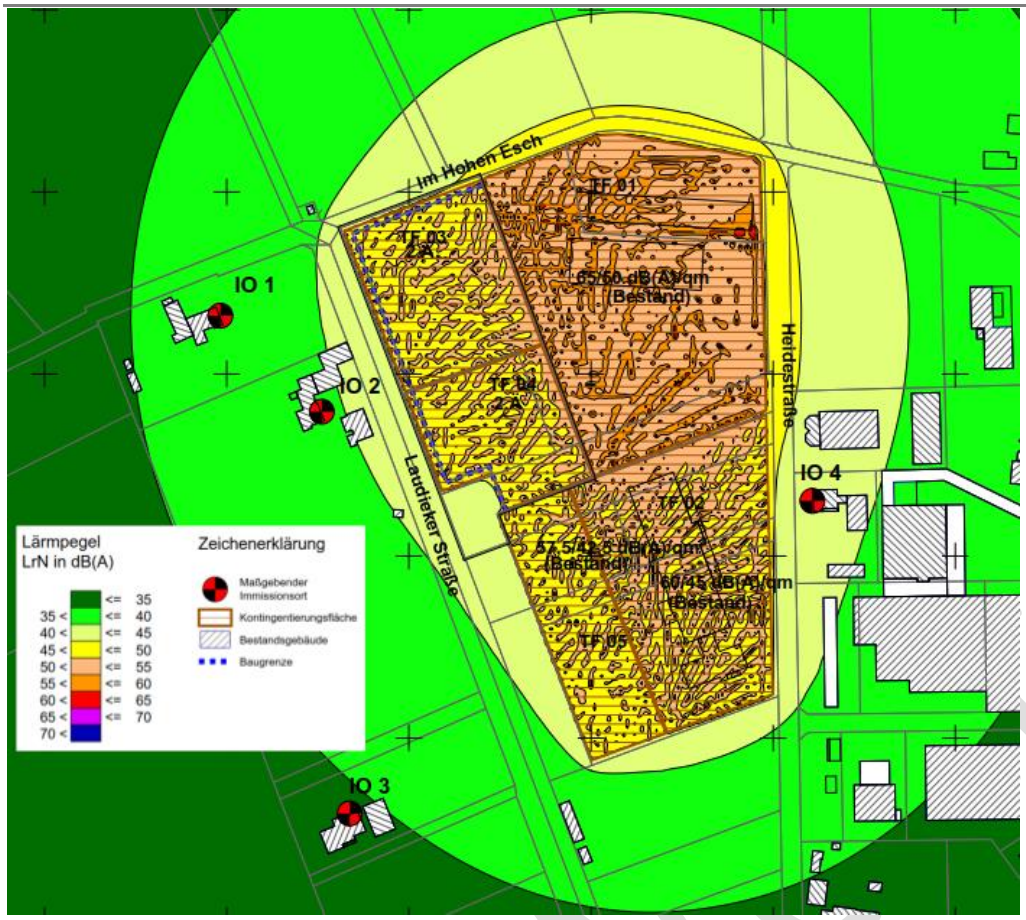

Abb.: Isophonenkarte Geräuschkontingente inkl. Zusatzkontingente Nachtzeitraum - Auszug aus Karte 2 (Fachbeitrag Schallschutz)

Zusatzkontingente sind analog des Ursprungsplanes nicht vergeben worden. Diese Emissionskontingente können mit der entsprechenden Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Aus dem Fachbeitrag Schallschutz wird folgende Festsetzung für den Bebauungsplan übernommen:

> *„Es sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:*
>
> *Fläche TF 03: L_{EK} = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm tags/nachts*
> *Fläche TF 04: L_{EK} = 58,0 dB(A) / 43,0 dB(A) pro qm tags/nachts*
>
> *Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,i}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.*
>
> *Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).“*

Der Fachbeitrag Schallschutz ist Bestandteil dieser Begründung.

8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“ und dessen 1. Änderung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

8.2 Bodenordnung

Die Gemeinde Glandorf beabsichtigt, auf Grundlage dieses Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Heidestraße*.

Alternativ könnte das Plangebiet über die Straße *Im Hohen Esch* verkehrlich erschlossen werden, sodass unabhängig von Erweiterungswünschen anliegender Unternehmen ein Planvollzug sichergestellt ist und sich gegebenenfalls andere gewerbliche Betriebe im Plangebiet ansiedeln können.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die im Plangebiet sowie dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, mit tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn der Arbeiten über die Lage der Bestandsleitungen bei den Versorgungsträgern informieren.

Regenrückhaltebecken / Niederschlagsbeseitigung

Im Hinblick auf die Niederschlagsbeseitigung kommt es zu keinen grundsätzlichen Änderungen. Jedoch wurde im Rahmen der Ausführungsplanung und der baulichen Realisierung des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens festgestellt, dass eine Verringerung der Fläche für das Regenrückhaltebecken möglich ist. Daher soll im Zuge dieser 2. Änderung die Fläche für das Regenrückhaltebecken reduziert und hierfür gewerbliche Flächen ausgewiesen werden, mit dem Ziel, dass Plangebiet effizienter gewerblich nutzen zu können.

Für das Regenrückhaltebecken liegt eine Wasserbehördliche Genehmigung und Erlaubnis (7.67.30.12.08.03.7713 ri) von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück vom 08.10.2018 vor.

Im Rahmen dieser 2. Änderung wurde geprüft, ob das aktuelle Regenrückhaltebecken nach den neuen Daten von KOSTRA-DWD 2020 ausreichend bemessen ist.

Das erforderliche Volumen verändert sich beim 10-jährlichen Regenereignis um 15 m³ (vorher 2540 m³, jetzt 2.555 m³). Das Volumen des Regenrückhaltebeckens ist damit auch nach den neuen Daten (KOSTRA-DWD 2020) ausreichend bemessen.

Die Vorbehandlung auf den Privatgrundstücken ist statt des DWA-Merkblattes 153, das aktuell keine Gültigkeit mehr für die Einleitung in Oberflächengewässer besitzt, nun für das DWA-Arbeitsblatt 102 nachzuweisen.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der zur öffentlichen Auslegung Bestandteil der Begründung sein wird. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt. Zur frühzeitigen Beteiligung liegt der Begründung eine Scoping-Unterlage als Grundlage zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bei.

Artenschutz: Zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der vorliegenden Planung ist bereits erfolgt. Sie wurde auf Grundlage faunistischer Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse vorgenommen. Der faunistischer Fachbeitrag und die artenschutzrechtliche Prüfung sind als Anlage der Begründung Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	1,39 ha
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	0,11 ha
davon Pflanzgebot	0,11 ha
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	0,09 ha
Summe	1,48 ha

ENTWURF

II. VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT / SCOPING-UNTERLAGE

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange neben den allgemeinen Zielen, Zwecken und Lösungsmöglichkeiten der Planung auch über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zudem zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Zu diesem Zweck werden im Rahmen der vorliegenden Scoping-Unterlage planerische Grundlagen, eine Bestandsbeschreibung der relevanten Schutzgüter und eine erste Abschätzung möglicher Umweltauswirkungen in Kurzfassung dargelegt. Der vollständige Umweltbericht wird dann zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

1. Beschreibung des Planvorhabens

Die vorliegende Planung umfasst die Anpassung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 231 im Nordwesten des Geltungsbereiches. Der Änderungsbereich ist aktuell bereits bauplanungsrechtlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Weitere Bestandteile der gültigen Bebauungsplanung sind die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens im Südwesten des Änderungsbereiches sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote im nördlichen Drittel.

Bei dem rund 1,5 ha großen Änderungsbereich handelt es sich um einen noch unbebauten Randbereich des großflächigen Gewerbegebietes „Heidestraße“ nördlich der Ortslage von Glandorf. Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar östlich der *Laudieker Straße* und südlich der Straße *Im Hohen Esch*. Östlich und südlich schließen sich bereits vorhandene Gewerbeflächen an, nach Norden und Westen schließt sich die freie Landschaft in Form einer halboffenen Agrarlandschaft mit verstreuten Hof- und Wohnlagen an.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die teilweise Rücknahme des festgesetzten Regenrückhaltebeckens im Südwesten und die Aufhebung von Pflanzbindungen und -geboten im nördlichen Teilbereich der Fläche, die eine umfassendere und flexiblere Flächenausnutzung zum Hintergrund hat.

2. Bestandssituation

Wie in Kapitel 1 dargestellt, unterliegt das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 in planungsrechtlicher Hinsicht bereits dem Status eines Gewerbegebietes. Neben den Festsetzungen eines Regenrückhaltebeckens und Pflanzflächen mit Erhaltungs-/Pflanzgebot ist damit für den überwiegenden Flächenanteil bereits eine Bebauung freigegeben. Im Hinblick auf die Umplanung der Fläche, insbesondere die Rücknahme der unversiegelten Nutzungsarten ist eine aktualisierte Betrachtung der tatsächlichen Nutzung der Fläche dennoch von Relevanz. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die biotischen Schutzgüter.

2.1 Schutzgebiete und -festsetzungen

Siehe Kapitel 6.2 der Begründung

ENTWURF

2.2 Abiotische Schutzgüter

Der Änderungsbereich liegt laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) des Landes Niedersachsen[1] im Bereich eines mittel-/feinsandigen Gley-Podsols. Geologische Grundlage bilden fluviatile Ablagerungen aus der jüngsten Kaltzeit (Weichsel-Kaltzeit), die in der südwestlichen Hälfte des Änderungsbereiches zudem in der Weichsel-Kaltzeit von Flugsand überdeckt worden sind. Eine Übersicht über Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen[2] verzeichnet für diesen Bodentyp keine Schutzwürdigkeit. Hinsichtlich der Bodenteilfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist dem anstehenden Boden allerdings eine sehr hohe Funktionserfüllung beizumessen (siehe Auswertekarte AKHW[3]).

Der anstehende Boden ist laut BK50 grundwasserbeeinflusst, es liegt hierbei eine sehr tiefe Grundwasserstufe (mittlerer Grundwasserhochstand > 8 -16 dm, mittlerer Grundwassertiefstand > 16 - >= 20 dm) vor. Entsprechend der Angaben des Grundwassergleichenplans Niedersachsen[4] ist dieses Grundwasser im oberen 2 m-Raum dem obersten zusammenhängenden (Poren)Grundwasserleiter zuzuordnen. Das Schutzpotential der geringmächtigen Grundwasserüberdeckung ist laut Hydrogeologischer Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200 000[5] gering. Die Grundwasserneubildung ist nach Angaben der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen 1 : 50 000[6] im mittleren bis hohen Bereich einzuordnen.

Relevante Oberflächengewässer im Geltungsbereich und dessen Nahumfeld sind ein Regenrückhaltebecken im Südwesten und ein unmittelbar westlich an den Änderungsbereich angrenzendes Fließgewässer. Bei dem planinternen Regenrückhaltebecken handelt es sich um das Teilstück eines langgezogenen Beckens parallel zur *Laudieker Straße*, das mit Erschließung des Gewerbegebietes errichtet wurde. Das Becken ist in naturferner Erdbauweise ausgebaut. Außerhalb des Änderungsbereiches verläuft unmittelbar entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches das Gewässer *Rasender Boller*. Von Norden her kommend verläuft der *Rasende Boller* durch die Ortslage von Glandorf, um südlich von Glandorf in den *Oedingberger Bach* zu münden. Die Gewässerkarte des Landkreises Osnabrück[7] führt das Gewässer auf Höhe des Gewerbegebietes als Gewässer 3. Ordnung unter der Bezeichnung *Gewässer 237*. Entlang des Gewerbegebietes „Heidestraße“ verläuft der *Rasende Boller* straßenbegleitend entlang der *Laudieker Straße*. Der Gewässerlauf ist ca. 8 m breit, geradlinig und weitgehend im Trapezprofil ausgebaut, straßenseitig ist die Böschung gehölzbewachsen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft wird an dieser Stelle auf die siedlungsklimatische Relevanz des vorhandenen Gehölzbestandes hingewiesen, der durch Beschattungswirkung, Verdunstungskälte und seine luftfilternde Wirkung eine Bedeutung insbesondere im Hinblick auf die umgebende, künftig noch dichtere gewerbliche und damit deutlich versiegelte und erhitzungsgefährdete Flächennutzung aufweist.

2.3 Biotische Schutzgüter

Im Hinblick auf die biotischen Schutzgüter, d. h. die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt haben bereits örtliche Erfassungen stattgefunden. Neben einer Erfassung der vorhandenen Biotoptypen nach Niedersächsischem Kartierschlüssel (DRACHENFELS 2021) im Januar 2023 haben zudem bereits faunistischen Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse stattgefunden. Das faunistische Gutachten ist als Anlage zur Begründung Bestandteil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung.

---

[1] /ogc.ashx?NodeId=989&Service=WMS&Request=GetCapabilities&
[2] https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=1008&Service=WMS&Request=GetCapabilities&
[3] https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=1760&Service=WMS&Request=GetCapabilities&
[4] https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=55&Service=WMS&Request=GetCapabilities&
[5] https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=62&Service=WMS&Request=GetCapabilities&
[6] https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=1527&Service=WMS&Request=GetCapabilities&
[7] https://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver?project=ua&client=core
Abruf aller Quellen: 11/2023

Pflanzen/Biotoptypen: Die nachfolgende Beschreibung der aktuellen Nutzungsstrukturen beruhen auf einer örtlichen Erfassung im Januar 2023. Eine kartographische Darstellung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

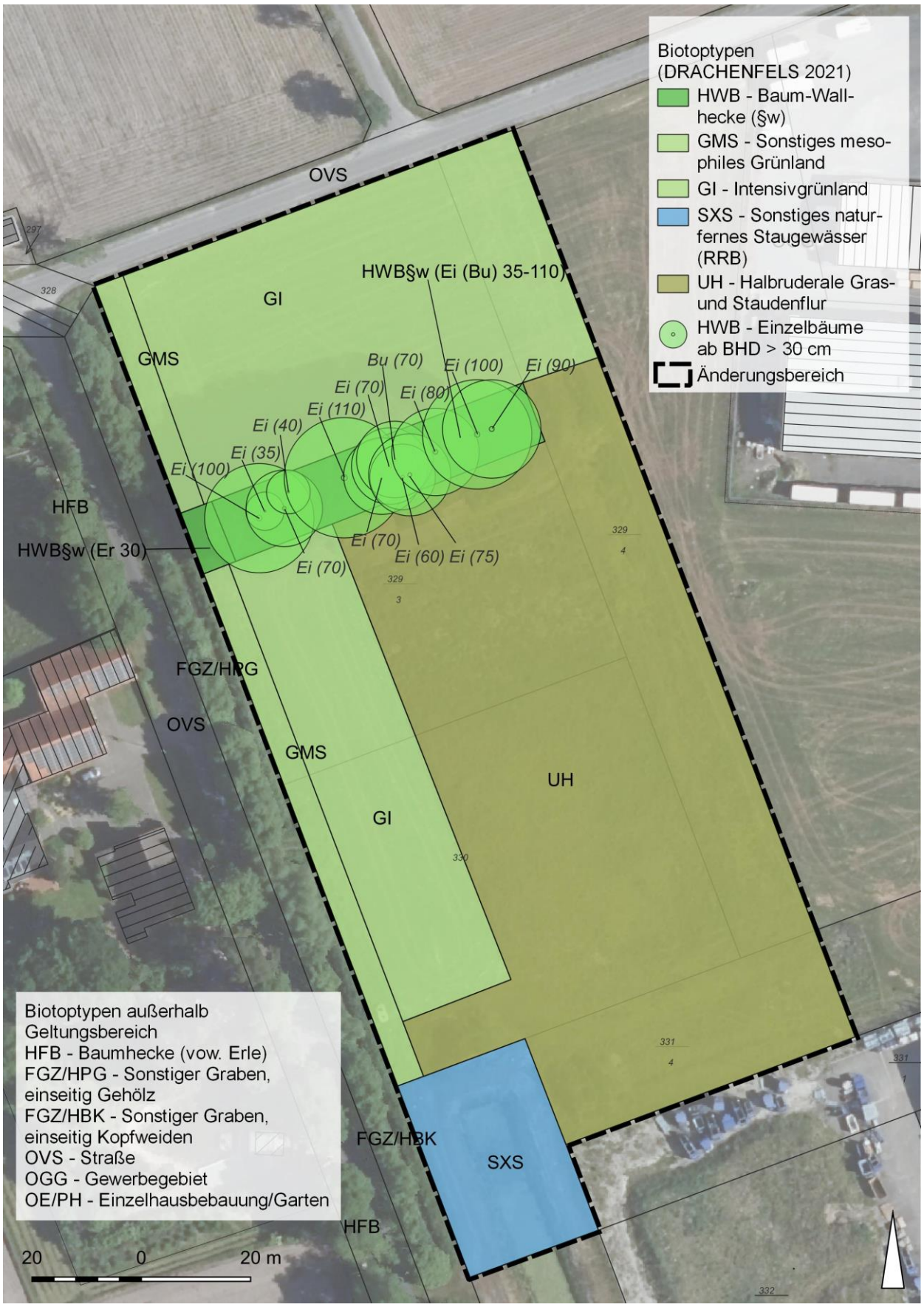

Abb.: Biotoptypen im Änderungsbereich und Nahumfeld

Der Änderungsbereich ist aktuell in einem unbebauten Zustand. Neben einer verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzung in Teilbereichen im Norden und Südwesten (Intensivgrünland GI) liegen weitere Teilbereiche bereits brach und entwickeln sich aktuell als halbruderale Gras- und Staudenflur (UH). Im Süden wurden diese Flächen zwischenzeitlich als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt und wiesen zum Zeitpunkt der Ortsbegehung noch zwei kleinere Erdlager auf. Entlang der westlichen Grenze wird der benachbarte *Rasende Boller* (FGZ) von einem im Mittel 5 m breiten, extensiv unterhaltenen Unterhaltungsstreifen begleitet, der eine eher artenarme Grünlandausprägung aufweist (GMS). Prägendes Strukturelement im Änderungsbereich ist eine alte Wallhecke (HWB), die sich im oberen Drittel des Plangebietes über eine Länge von ca. 65 m erstreckt. Die Hecke besteht zum überwiegenden Teil aus alten bis sehr alten Eichen (und einer Buche), die sich in variablen Abständen in dem insgesamt ca. 10 - 12 m breiten Gehölzstreifen verteilen. Die Brusthöhendurchmesser (BHD) der Bäume liegen zwischen 35 und 110 cm (siehe auch obige Abbildung). Der Unterwuchs ist lückig und setzt sich vorwiegend zusammen aus Brombeere, Holunder und jungen Erlen. Im Westen stockt eine Gruppe Erlen mit BHD um die 30 cm. Im Südwesten reicht auf einer Länge von rund 40 m und einer Breite von 25 m ein bestehendes Regenrückhaltebecken (SXS) in das Plangebiet hinein. Das Becken ist naturfern ausgebaut, weist gleichmäßig steile, grasbewachsene Böschungen und einen dauerhaften Wasserstand auf. Zum Becken zählt ein umlaufender Uferstreifen von 5 m, der zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, ebenso wie die Böschungen, frisch gemäht war.

Rasender Boller, Blick von Nordwesten

Wallhecke, Blickrichtung Ost - West

Unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende Flächennutzungen sind in östliche und südliche Richtung bereits gewerblich geprägt. In westliche Richtung schließt sich unmittelbar das Gewässer *Rasender Boller* an, wie in Kapitel 2.2 beschrieben. Das Gewässer ist im Bereich der westlichen, an der *Laudieker Straße* gelegenen Böschung mit Gehölzen bewachsen. Überwiegend sind dies Erlen, die regelmäßig und abschnittsweise zurückgeschnitten werden, teilweise auch Kopfweiden. Die *Laudieker Straße* ist auf Höhe des Änderungsbereiches zudem auch an der gegenüberliegenden, westlichen Straßenseite von einer nahezu durchgehenden Baumreihe gesäumt, die sich vorwiegend aus Erlen mittleren Alters zusammensetzt.

Fauna:

Der Änderungsbereich und seine Umgebung wurden im Jahr 2023 faunistischen Untersuchungen unterzogen. Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasste den rund 1,5 ha umfassenden Änderungsbereich zuzüglich der näheren Umgebung mit einer Gesamtfläche von rund 28,6 ha. Untersucht wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Vögel: Die vorkommenden Vogelarten wurden im Rahmen einer Revierkartierung erfasst, zwischen Mitte März und Ende Juni 2023 wurden sechs Tag- und zwei Nachtbegehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Insgesamt wurden bei den Brutvogeluntersuchungen die Vogelarten Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Dohle, Dorngrasmücke, Elster, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Goldammer, Graureiher, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Jagdfasan, Kleiber, Kohlmeise, Kuckuck, Mauersegler, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Star, Steinkauz, Türkentaube, Turmfalke und Zilpzalp festgestellt. Wertgebende Vogelarten sind hierbei die Gartengrasmücke, die Goldammer, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, die Nachtigall und der Star. Innerhalb des Änderungsbereiches wurde ein Starenrevier innerhalb der Wallhecke im Änderungsbereich erfasst. Innerhalb des Eichenbestandes wurden zudem mindestens zwei Höhlen mit Potential als Niststandort festgestellt.

Fledermäuse: Zur Erfassung der Fledermäuse im UG erfolgten zwischen Ende April und Ende August 2023 fünf Detektorbegehungen. Zwei der Begehungen (21.06.2023 und 18.07.2023) waren begleitet von abendlichen Funktions-/Ausflugkontrollen im UG. Parallel zu zwei Terminen der fünf Termine der Detektorbegehungen wurden im UG jeweils zwei Horchkisten eingesetzt. Insgesamt wurden bei den Fledermauserfassungen die sechs Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nachgewiesen. Zudem wurden Kontakte von Fledermäusen der Ruftypen Myotis, Nyctalus und Pipistrellus erfasst, welche nicht mit Sicherheit bis auf Artniveau bestimmt werden konnten. Eine Abgrenzung spezifischer Funktionsräume ist hierbei für die Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus möglich. Demnach besteht entlang der *Laudieker Straße* eine von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus genutzte Flugstraße von mittlerer Bedeutung. Außerdem wies insbesondere die beidseitig von Gehölzen eingerahmte *Laudieker Straße* eine erhöhte Jagdaktivität beider Arten auf. Alle verbleibenden Flächen werden gutachterlich als Jagdgebiete von geringer oder sehr geringer Bedeutung für Fledermäuse eingeschätzt. Innerhalb des Eichenbestandes wurden zudem mindestens zwei Höhlen mit Quartierpotential festgestellt. Innerhalb des Eichenbestandes im Änderungsbereich sowie an einer ehemaligen Hofstelle westlich der *Laudieker Straße* wurden nachweislich zwei Quartiere der Zwergfledermaus festgestellt. Die Quartiere sind als Teil eines dichten Netzes von Quartieren und Ausweichquartieren der Art anzusehen, es handelt sich vermutlich nicht um größere Wochenstubenquartiere. Die Quartierstandorte werden vom Gutachter als von hoher Bedeutung für die Zwergfledermaus eingeschätzt. Für ein Einzeltier des Großen Abendseglers besteht für den 18.07.2023 der Verdacht eines Quartiervorkommens im Bereich der Eichenbaumreihe im zentralen UG. Weitere Quartiere, insbesondere temporäre Zwischen- und Einstandsquartiere können nicht ausgeschlossen werden. Die im UG festgestellten Höhlen- und Spaltenbäume und ihr Quartierpotential werden in ihrer Gesamtheit als von mittlerer Bedeutung für Fledermäuse eingeschätzt.

Für weitere Details wird auf das faunistische Gutachten verwiesen, das als Anlage zur Begründung Bestandteil der Beteiligungsunterlagen ist.

Biologische Vielfalt: Die obigen Darstellungen lassen auf eine Bedeutung des UG für die biologische Vielfalt schließen. Im Änderungsbereich selber trägt maßgeblich der alte Eichenbestand dazu bei.

2.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Wirkbereich der Bebauungsplanänderung ist geprägt durch eine Übergangssituation zwischen dem vorhandenen und noch nicht abschließend erschlossenen Gewerbegebiet und der nördlich und westlich anschließenden freien Landschaft. Die freie Landschaft ist durch überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen geprägt und immer wieder mit Feldgehölzen und langen hecken durchzogen und weist laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück (2023) eine mittlere Bedeutung auf. Das Gewerbegebiet ist unterschiedlich strukturiert und Standort für ein Nebeneinander von kleinen und größeren gewerblichen Nutzungen. Insbesondere im Norden, so auch

im Umfeld des Änderungsbereiches sind noch einige nicht erschlossene Flächen zu finden. Die Nutzungen nahe des Änderungsbereiches sind vorwiegend durch größere Gewerbebauten geprägt. Eine landschaftliche Anreicherung des nördlichen Gewerbegebietsabschnittes ist insbesondere durch die im Zuge der Erschließung erhaltenen, z. T. bereits alten, linearen Gehölzbestände vor allem entlang der Straßen. Hierzu zählt auch die alte Eichenreihe im Änderungsbereich, die allein aufgrund ihres Alters eine wertgebende Struktur in Bezug auf das Landschaftsbild darstellt.

2.5 Schutzgut Mensch

Im Umfeld der Planung befinden sich im Hinblick auf den Immissionsschutz schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohngrundstücken. Nächstgelegene Wohnlagen sind zwei Wohngrundstücke unmittelbar westlich des Geltungsbereiches an der *Laudieker Straße.* Darüber hinaus gelten schallschutztechnische Auflagen auch innerhalb des Änderungsbereiches im Hinblick auf möglichen Gewerbelärm der umliegenden Gewerbeflächen. Im Hinblick auf die aktuellen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wurde ein aktualisiertes Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse dem Gutachten selber (Anlage zur Begründung) sowie zusammengefasst dem Kapitel 7.10 dieser Bebauungsplanbegründung entnommen werden können. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Freizeitnutzung im Wirkbereich der Planung besteht eine allenfalls allgemeine Bedeutung im Umfeld der Planung. Es sind keine offiziellen Wanderwege oder touristischen Anziehungspunkte bekannt. Es ist aber davon auszugehen, dass die ländlichen Wegeverbindungen entlang des Änderungsbereiches als Bestandteil ortsnaher Spazier-/Radwanderwege genutzt werden.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter von besonderer Bedeutung, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Bau- und Bodendenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart wie z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) ist ebenfalls nicht bekannt.

3. Überschlägige Konfliktbetrachtung

Grundsätzlich besteht im Änderungsbereich bereits Baurecht. Die zu erwartenden Versiegelungen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser, Klima, Landschaftsbild wurden bereits zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes betrachtet und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Zu Gunsten eines erhöhten Flächenanteils der Bebauung sieht die vorliegende Planung aber nunmehr die Rücknahme einer Teilfläche zur Regenrückhaltung sowie einer Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsgebot vor, die als zusätzliche Eingriffe zu werten sind:

Die Rücknahme der Fläche für Regenrückhaltung geht zwar mit einer gegenüber dem aktuellen Status zusätzlichen Versiegelung einher, jedoch ist, insbesondere in Anbetracht der eher naturfernen Ausprägung des vorhandenen Beckens, nicht von erheblichen Verlusten für Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugehen.

Dies gilt auch für das Pflanzgebot im Nordwesten des Änderungsbereiches. Hier sieht der rechtsgültige Bebauungsplan entlang des *Rasenden Boller* und zwischen dem vorhandenen Eichenbestand und dem (aktuelle noch) geplanten Regenrückhaltebecken die Pflanzung heimischer Laubgehölze vor. Ungeachtet des ökologischen Vorteils wie auch der Vorzüge für das Landschafts-/Ortsbild (Eingrünung) kann die Rücknahme dieses Pflanzgebotes insofern vertreten werden als dass einerseits der *Rasende Boller* an der *Laudieker Straße* einen Bewuchs aufweist, der für eine gewisse Eingrünung der künftigen Gewerbefläche sorgt und andererseits die nunmehr im Plangebiet fehlenden Pflanzungen im Sinne eines Ausgleichs an anderer Stelle durchzuführen sind.

Geschützter Landschaftsbestandteil:

Als erheblich zu betrachten ist hingegen der Verlust des bislang zum Erhalt festgesetzten Altbaumbestandes im nördlichen Drittel des Änderungsbereiches. Diese Struktur weist im Hinblick auf ökologische Funktionen (siehe Kapitel 2.3) und die landschaftliche Wirkung eine hohe Bedeutung und ist aufgrund ihres Alters nicht ersetzbar. Hinzu kommt der Schutzstatus als Wallhecke. In dieser Eigenschaft hat das Gehölz einen Schutzstatus als geschützten Landschaftsbestandteil im Sinne des § 22 Abs. 3 NNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG dar. Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung verboten sind. Ob und inwiefern, auch unter Beachtung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsprinzips, eine Befreiung von diesen Verboten möglich sein kann, ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zu klären.

Diesem Sachverhalt vorgreifend sieht der Bebauungsplan mit dem vorliegenden Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung einen planinternen Ausgleich in Form eines Pflanzgebotes entlang der nördlichen Plangebietes vor (Anlage einer neuen Wallhecke). Hierbei ist auf eine einschränkende Wirkung der Festsetzungen hinzuweisen, die eine mögliche Unterbrechung dieser neuen Wallhecke für eine Zufahrt zulässt.

Artenschutz:

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist zudem die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

Für das Vorhaben liegt bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung vor, die als Anlage der Begründung Bestandteil der Beteiligungsunterlagen ist. Die Prüfung kommt zu folgenden Schlüssen: Eine Tötung von Individuen ist vermeidbar durch bauzeitliche Regelungen und eine ökologischen Baubegleitung geplanter Gehölzrodungen. Mit Verlust der Baumreihe entfällt der Brutplatz der planungsrelevanten Vogelart Star, es werden funktionserhaltende Maßnahmen (Starenkästen) erforderlich. Ebenso käme es mit Beseitigung der Gehölze zu einem sehr wahrscheinlichen Quartierverlust für die Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus, ggf. auch weiterer Arten. Es werden funktionserhaltende Maßnahmen (Quartierhilfen) erforderlich.

Unter Beachtung der genannten Maßgaben ist das Vorhaben in artenschutzrechtlicher Hinsicht umsetzbar.

ENTWURF

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Glandorf in seiner Sitzung am …… beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom …… Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……. gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Glandorf hat in seiner Sitzung am …… die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom …… Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……. gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die /Satzungsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Glandorf in seiner Sitzung am …… den Bebauungsplan Nr. 231 „Heidestraße“, 2. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am …… hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht.

ENTWURF

Glandorf den ……..

Die Bürgermeisterin

.....
(Torsten Dimek)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 07. März 2024
Bu/Mi/Su-213.202

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

ENTWURF