



Gemeinde Glandorf

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 341 „Dorenberg, Teil III“

10. Flächennutzungsplanänderung

Städtebaulich-Planerische Stellungnahme Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2



- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Träger öffentlicher Belange	1
1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	1
2. NLWKN – Betriebsstelle Cloppenburg	1
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	1
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	1
5. LGLN Niedersachsen – Regionaldirektion Osnabrück - Katasteramt	1
6. Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland	1
7. Klosterrentamt Osnabrück	1
8. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	1
9. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd	1
10. Ev.-lut. Kirchenamt	1
11. Niedersächsisches Landesverwaltungsamt	1
12. Kreis Steinfurt	1
13. Hauptverband des Osnabrücker Landvolks – Geschäftsstelle Osnabrück	1
14. Stadt- und Kreisarchäologie	1
15. Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum	1
16. Gemeinde Ostbevern	1
17. Gemeinde Bad Laer	1
18. Stadt Sassenberg	1
19. Stadt Bad Iburg	1
20. Gemeinde Lienen	1
21. Stadt Warendorf	1
22. Westnetz GmbH	1
23. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (10. Flächennutzungsplanänderung)	1
24. EON Ruhrgas AG	1
25. Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück	1
26. Bundesagentur für Arbeit	1
27. EWE Netz GmbH	1
28. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim	2
29. Kreis Warendorf	2
30. Industrie- und Handelskammer	2
31. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	2
32. Polizeiinspektion Osnabrück – Sachgebiet Verkehr	2
33. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Bebauungsplan)	3
34. Freiwillige Feuerwehr Glandorf	3
35. Deutsche Telekom Technik GmbH	4
36. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	4
37. TEN eG	8
38. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Osnabrück	9
39. Landkreis Osnabrück	11
40. Landkreis Osnabrück	14

41.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (Bebauungsplan)	16
42.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (10. Flächennutzungsplanänderung)	16
II.	Öffentlichkeit	16
1.	Bürger 1	16

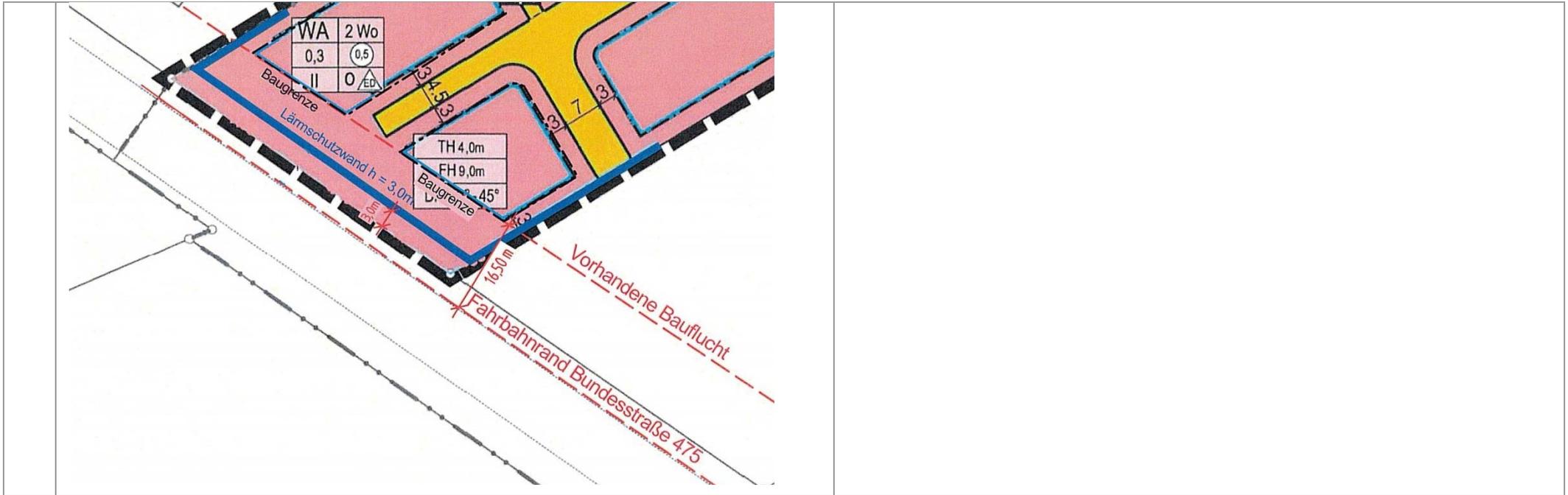
I. Träger öffentlicher Belange	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 20.12.2016 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2. NLWKN – Betriebsstelle Cloppenburg 3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 5. LGLN Niedersachsen – Regionaldirektion Osnabrück - Katasteramt 6. Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland 7. Klosterrentamt Osnabrück 8. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH 9. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd 10. Ev.-lut. Kirchenamt 11. Niedersächsisches Landesverwaltungsamt 12. Kreis Steinfurt 13. Hauptverband des Osnabrücker Landvolks – Geschäftsstelle Osnabrück 	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 14. Stadt- und Kreisarchäologie vom 23.12.2016 15. Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum vom 23.12.2016 16. Gemeinde Ostbevern vom 27.12.2016 17. Gemeinde Bad Laer vom 27.12.2016 18. Stadt Sassenberg vom 28.12.2016 19. Stadt Bad Iburg vom 29.12.2016 20. Gemeinde Lienen vom 30.12.2016 21. Stadt Warendorf vom 02.01.2017 22. Westnetz GmbH vom 03.01.2017 23. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (10. Flächennutzungsplan-änderung) vom 04.01.2017 24. EON Ruhrgas AG vom 06.01.2017 25. Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück vom 11.01.2017 26. Bundesagentur für Arbeit vom 17.01.2017 27. EWE Netz GmbH

		<p>vom 17.01.2017</p> <p>28. Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 19.01.2017</p> <p>29. Kreis Warendorf vom 20.01.2017</p> <p>30. Industrie- und Handelskammer vom 24.01.2017</p>
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	31. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ vom 27.12.2016	
	die verfügbaren Dokumente enthalten noch keine Aussagen zu den Belangen, die für das Verbandsunternehmen bedeutsam sind: Wassermengen, RHB, Einleitungsstellen und Gewässerschutzbelange des Gewässers II. Ordnung „Rasender Boller“. In dieser Hinsicht erwartet der Unterhaltungsverband die Ergänzung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung.	<p><u>Stellungnahme:</u> Detaillierte Aussagen hinsichtlich der Wasserwirtschaft werden zurzeit erarbeitet und liegen zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
	32. Polizeiinspektion Osnabrück – Sachgebiet Verkehr vom 27.12.2016	
	<p>Grundsätzlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.</p> <p>Dennoch halte ich nachstehende Anregung für erforderlich.</p> <p>Die Planungen weisen derzeit lediglich eine befahrbare Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zum geplanten Bebauungsgebiet aus. Auch ist aus dem Text nicht ersichtlich, dass bei einer späteren Ringschließung eine zweite entsprechende Möglichkeit geschaffen wird. Nach hiesiger Ansicht ist es aber erforderlich für eventuelle Notfälle eine zweite Zu-/Abfahrtsmöglichkeit vorzuhalten. Es reicht ein Notweg aus. Diese Möglichkeit sollte in die Planungen mit einbezogen und umgesetzt werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Eine weitere Zufahrt zum Baugebiet ist – außer über die von Norden kommende Färberstraße – zurzeit nicht geplant. Allerdings hält der B-Planentwurf die Möglichkeit offen, am östlichen Rand des Plangebietes eine Verbindung zur Bundesstraße errichten zu können (siehe hierzu in der Begründung Seite 3 und 4: Städtebauliche Varianten). Hierzu muss das parallel verlaufende Gewässer, der Rasende Boller überquert werden. Da diese Planung jedoch in absehbarer Zeit nicht verfolgt wird, ist dies im B-Plan auch nicht weiter dargestellt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	33. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Bebauungsplan) vom 04.01.2017	
	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2016.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	34. Freiwillige Feuerwehr Glandorf vom 05.01.2017	
a)	<p>zum o.g. Änderungsverfahren nehme ich in Absprache mit dem Gemeindefirewehrkommando wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der Erschließung der Bauplätze ist auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu achten. Wir empfehlen die Versorgung mittels Ringleitung mindestens D 100 mm um einen gleichbleibenden Löschwasserdruck sicher zu stellen. Die Platzierung einer ausreichenden Anzahl von Unterflurhydranten sollte in Absprache mit der Feuerwehr erfolgen.</p>	<p>zu a) <u>Stellungnahme:</u> Nach Fassung des Satzungsbeschlusses zum B-Plan werden nebenstehende Löschwasserversorgung sowie die Standorte der Hydranten in enger Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgen. Ansonsten sind nebenstehende Punkte jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und werden im nächsten Planungsschritt abgearbeitet.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

b)	<p>Im Bezug auf die eingezeichneten Verkehrswege möchte ich Bedenken bezüglich der Straßenbreite äußern. An der Straße eventuell abgestellte PKW können bei der geringen Fahrbahnbreite von 6 m die Rettungswege blockieren und die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst erschweren. Als negativ erachten wir das spätere fehlen eines Wendehammers, da es hier im Einsatzfall ebenfalls zu Blockaden kommen kann.</p>	<p>zu b) <u>Stellungnahme:</u> Eine Fahrbahnbreite von 6 m entspricht den Regeln zur Anlegung von Siedlungsstraßen. Eine Verbreiterung wird geprüft. Das Ergebnis liegt zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
	<p>35. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.01.2017</p>	
	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehatscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>36. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 13.01.2017</p>	
	<p>Zu den Entwürfen der o. a. Bauleitpläne nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glandorf sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 „Dorenberg, Teil III“ werden Einwendungen erhoben.</p>	

a)	<p>Die Geltungsbereiche der o. a. Bauleitpläne grenzen im Südwesten zwischen dem Netzknotenpunkt 3914005 O und dem Netzknotenpunkt 3914102 A von Station 1885 (km 0,823) bis Station 1945 (km 0,763) an die von hier betreute Bundesstraße 475 außerhalb einer nach § 5 (4) FStrG (Bundesfernstraßengesetz Stand: Neugefasst durch Bek. vom 28.06.2007 zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 31.05.2013) zusammenhängend bebauten Ortslage an.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) soll über die bereits vorhandene Gemeindestraße Färberstraße erfolgen. Dieses wird von mir ausdrücklich begrüßt.</p>	zu a) <u>Beschlussvorschlag</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b)	<p>Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG für Hochbauten ist in dem o. a. Bebauungsplan nicht beachtet worden.</p> <p>Die Baubegrenzungslinie darf außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht näher als 20 m an den Fahrbahnrand der Bundesstraße 475 herangeführt werden. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Erdbewegungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 475 nicht errichtet bzw. durchgeführt werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellte Baugrenze befindet sich in einem Abstand von lediglich 3,0 m zur Eigentumsgrenze der Bundesstraße 475 innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG.</p>	zu b) <u>Stellungnahme:</u> Nebenstehender Hinweis führt zu einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanes. Der überbaubare Bereich ist entsprechend zurückzuziehen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.



<p>c)</p>	<p>Um die geplante Wohnbebauung vor den Lärmemissionen der Bundesstraße 475 zu schützen, ist ebenfalls innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand –direkt zur Eigentumsgrenze der Straßenbauverwaltung- geplant. Aus Gründen des berechtigten Immissionsschutzes erkläre ich mich mit der Anlage einer Lärmschutzeinrichtung und der Unterschreitung der Bauverbotszone für Hochbauten unter Einhaltung nachfolgender Auflagen einverstanden:</p> <p>Aufgrund der vorhanden Bebauung im näheren Geltungsbereich des Bebauungsplanes bin ich damit einverstanden, wenn die Baubegrenzungslinie in der Bauflucht der vorhandenen Gebäude der HS. Nr. 7 und der HS. Nr. 9 verläuft (siehe anliegenden Planausschnitt). Ich bitte Sie, die Baubegrenzungslinie in dem Bebauungsplan dementsprechend zu ändern.</p> <p>Das Abstandsmaß zwischen der geplanten Lärmschutzwand und der Eigentumsgrenze zur Bundesstraße 475 muss mindestens 3,00 m betragen. Somit ist gewährleistet, dass gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) keine Schutzplanken am Fahrbahnrand der Bundesstraße 475 errichtet werden müssen. Ferner wäre zur Unterhaltung der Lärmschutzwand ein Unterhaltungstreifen zwischen der Bundesstraße 475 und der Lärmschutzwand dadurch gegeben. Ich bitte Sie, die geplante Lärmschutzwand gemäß anliegenden Planausschnitt in den Unterlagen zu ändern.</p> <p>Weitere technische Einzelheiten sind im Einvernehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Osnabrück- festzulegen.</p>	<p>zu c) <u>Stellungnahme:</u> Der Hinweis wird geprüft. Ein Ergebnis liegt zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird geprüft.</p>
<p>e)</p>	<p>Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in den Bauleitplänen aufzunehmen:</p> <p>Von der Bundesstraße 475 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	<p>zu d) <u>Stellungnahme:</u> Folgende Textpassage wird unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Von der Bundesstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

f)	<p>Ich bitte Sie, die o. a. Bauleitpläne zu ändern bzw. zu ergänzen, so dass die Zustimmung von der Straßenbauverwaltung erfolgen kann.</p> <p>Ich weise ferner darauf hin, dass dem Geschäftsbereich Osnabrück auf Grund der Betroffenheit ein Mitwirkungsrecht zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1), (2) und (7) FStrG zusteht und hier nicht nur als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung anzuhören ist.</p> <p>Abweichungen der Verbote gemäß § 9 FStrG dürfen nur von der Straßenbehörde ausgesprochen werden.</p> <p>Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigelegt.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, Bedenken und geforderten Auflagen v o r Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p>	<p>zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
37.	<p>TEN eG vom 13.01.2017</p>	
	<p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.12.2016 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zur Änderung des oben Flächennutzungsplanes bestehen. Wir möchten im Vorfeld darauf hinweisen das sich auf dem benachbarten Flurstück 78/8, das als weitere Fläche zur Erweiterung des Baugebietes in Betracht kommt, ein Niederspannungskabel zur Versorgung der Anlieger Füchtorfer Straße 9 und 11 liegt. Sollte dieses Flurstück von der Gemeinde erworben werden, ist für das Versorgungskabel eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der TEN eG im Vorfeld mit der Gemeinde Glandorf vertraglich zu vereinbaren, die dann auf den Grundstückskäufer übertragen wird.</p> <p>Bauarbeiten bzw. Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit der TEN frühzeitig abzustimmen. Aus der anliegenden Planauskunft können Sie die ungefähre Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Nebenstehendes Niederspannungskabel liegt laut beigelegtem Lageplan außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



38. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Osnabrück vom 19.01.2017

- a) die Gemeinde Glandorf plant im Rahmen des o. g. Bauleitverfahrens die Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand. Der überplante Bereich zur Größe von ca. 2,10 ha (F-Plan) bzw. 1,09 ha (B-Plan) unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zum jetzigen Planungsstand wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Im Umfeld des Planungsraumes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit immisionsschutzrechtlich relevanter Tierhaltung. Da die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe durch die vorhandene Bebauung bereits jetzt eingeschränkt sind, werden aus rein landwirtschaftlicher Sicht entsprechende Bedenken zurückgestellt.

zu a) **Beschlussvorschlag:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

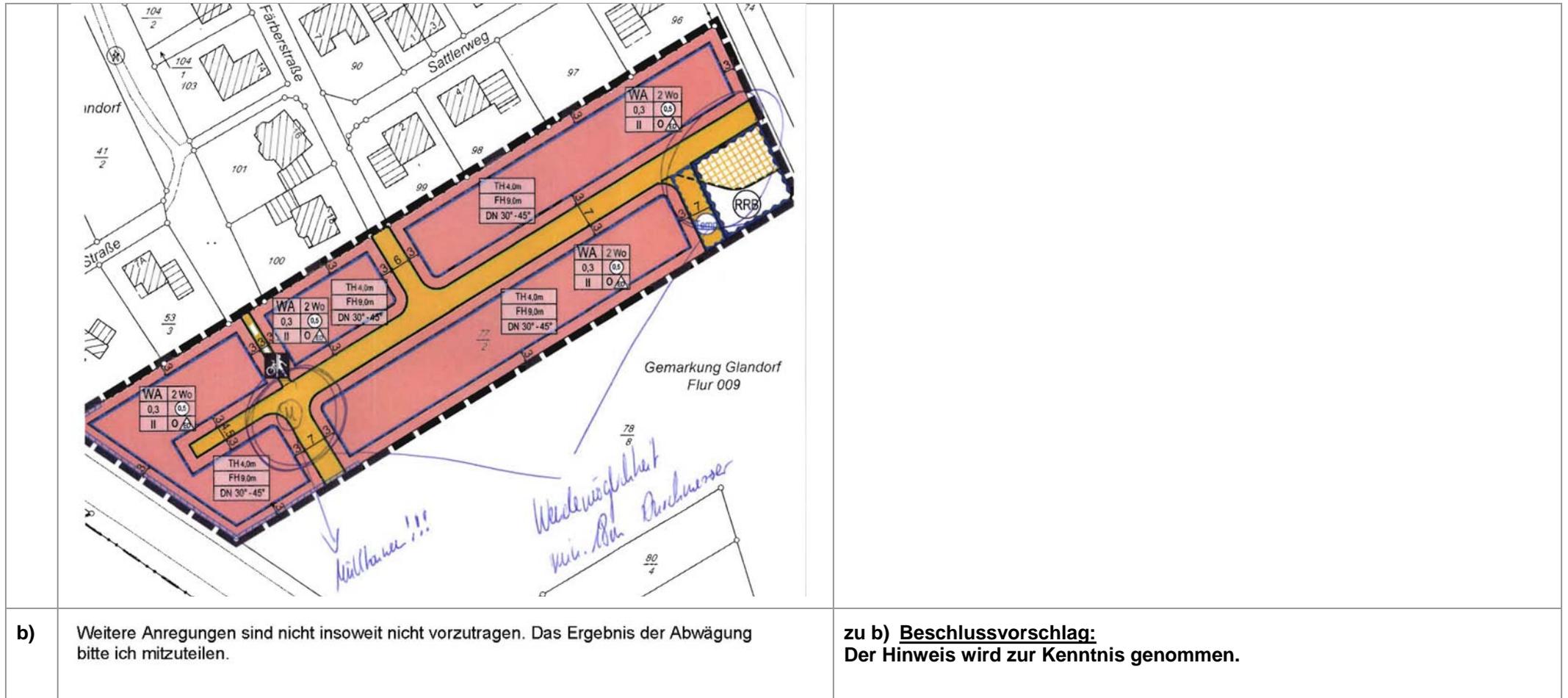
b)	<p>Ob der für Wohngebiete einzuhaltende Grenzwert für Geruchsimmissionen (10 % der Jahresstunden) eingehalten wird, kann aufgrund möglicher kumulativer Effekte (Geruchsfahnenüberlagerungen mehrerer Emittenten) unter Berücksichtigung sonstiger, außerlandwirtschaftlicher Quellen (Kläranlage) nicht beantwortet werden. Sollte sich die Gemeinde Glandorf im Sinne einer rechtssicheren Planung zur Erstellung einer immissionsschutzrechtlichen Sonderbeurteilung (Gerüche) entschließen, wären mögliche Entwicklungsabsichten umliegender Betriebe zu berücksichtigen.</p>	<p>zu b) <u>Stellungnahme:</u> Nebenstehende Geruchsthematik muss noch geprüft werden. Eine Aussage hierzu liegt zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird geprüft.</p>
c)	<p>Sollten für den vollständigen Ausgleich des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, weisen wir darauf hin, dass gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden können, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p>	<p>zu c) <u>Stellungnahme:</u> Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird auch die Thematik „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ abgearbeitet. Die Ergebnisse liegen zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
d)	<p>Gartenbau</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Glandorf keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Landwirt Karl Dingwerth, In der Wasserfuhr 3, auf einer Teilfläche (Gemarkung Glandorf, Flur 9, Flurstück 78/2) des überplanten Bereiches Spargel anbaut. Diese Fläche hat Herr Dingwerth für die Dauer der Nutzung langfristig gepachtet. Eigentümer der Fläche ist Herr Max Joste.</p> <p>Die Spargelanlage befindet sich im 5. Standjahr. Aufgrund der Sortenauswahl geht Herr Dingwerth von einer Nutzungsdauer von zehn bis elf Jahren aus. Eine Rodung der Spargelfläche vor Kulturende in etwa fünf bis sechs Jahren ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.</p>	<p>zu d) <u>Stellungnahme:</u> Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine sog. Angebotsplanung der Gemeinde. Die nebenstehend angesprochene Fläche wird lediglich in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes wird erst dann aufgestellt, wenn der Flächeneigentümer eine Veränderungsbereitschaft signalisiert.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
e)	<p>Im weiteren Planungsverlauf ist sicherzustellen, dass die Zuwegung zur o. g. sowie zu angrenzenden Spargelflächen dauerhaft sicherzustellen ist. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass die im Planungsraum vorgesehenen wasserbaulichen Maßnahmen zu keinen negativen Ertragseffekten auf den angrenzenden Flächen führen.</p>	<p>zu e) <u>Stellungnahme:</u> Die Zuwegung ist durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Es wird davon ausgegangen, dass die Baumaßnahmen zu keinen weitergehenden Auswirkungen führen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

39. Landkreis Osnabrück vom 20.01.2017		
a)	<p>die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.12.2016 bis 23.01.2017 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u></p> <p><u>Bebauungs- und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück wird die geplante Fläche nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt. Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entseelung auszugleichen ist.</p>	<p>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
b)	<p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2 ff VV – BauGB wird hingewiesen. Die Präambel, Verfahrensvermerke, Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (ÖBV) sind noch in der Planzeichnung einzufügen. Es ist darauf zu achten, dass die <u>maßgeblichen Fassungen der betroffenen Gesetzesgrundlagen</u> in der Präambel benannt werden. Die angrenzenden Bebauungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufzuführen.</p>	<p>zu b) <u>Stellungnahme:</u> Für die Erleichterung der Verfahrensdurchführung wurden die Planunterlagen auf die Planzeichnung und die Legende reduziert, um ein gängiges DIN-Format zu erhalten, das leichter zu vervielfältigen ist. Die Satzungsfassung des Bebauungsplanes wird sämtliche nebenstehende Anforderungen erfüllen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
c)	<p><u>Flächennutzungsplan</u></p> <p>Unter Ziffer 1.3 der Begründung wird der Geltungsbereich beschrieben. Die Bezeichnung der Flurstücke ist zu korrigieren. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstückes 78/8.</p>	<p>zu c) <u>Stellungnahme:</u> Unter Ziffer 1.3 der Begründung der Flächennutzungsplanänderung wurde ein falsches Flurstück benannt. Der Abschnitt wird durch folgende Textpassage ersetzt:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>„Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Glandorf, nördlich der B 475 Füchtertorfer Straße und südlich der Färberstraße. Er umfasst dort das Flurstück 77/2 sowie Teilbereiche des Flurstückes 78/8 der Flur Nr. 9, Gemarkung Glandorf.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

d)	<p><u>Bebauungsplan</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unbestimmt ist, wenn die als Grundlage für die Festlegung der dafür maßgeblichen Bezugspunkte herangezogenen Verkehrsflächen im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder fertiggestellt sind, noch der Bebauungsplan die Höhenlage dieser Verkehrsflächen festsetzt oder die Ausbauplanung bereits abgeschlossen ist (Vergleiche: OVG NRW, Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 46/10.NE). In diesem Zusammenhang möchte ich nochmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei einer solchen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen um eine „unbestimmte (Höhen-) Festsetzung“ handelt. Der Bebauungsplan leidet somit – laut geltender Rechtsprechung – an einem materiellen Fehler, der bei Überprüfung zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen würde.</p>	<p>zu d) <u>Stellungnahme:</u> Die Höhenfestsetzung wird mit einem definierten Bezugspunkt erfolgen. Ob dies über einen Straßentwurf mit festgelegten Höhen oder über die Festsetzung von NN-Höhen erfolgt, wird noch zu prüfen sein. Das Ergebnis und die Änderung im B-Plan liegen zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
e)	<p>Ziffer 1.3 der Begründung beschreibt den Geltungsbereich. Die dortige Beschreibung der Lage des Baugebietes ist unklar. Insbesondere im Hinblick auf die Bekanntmachung ist diese zu überarbeiten.</p>	<p>zu e) <u>Stellungnahme:</u> Die Beschreibung der Lage des Baugebietes wird präzisiert.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
f)	<p>Die Abkürzung der Traufhöhe (TH) unter Ziffer 3.2 der Begründung ist zu korrigieren.</p>	<p>zu f) <u>Stellungnahme:</u> Unter Ziffer 3.2 der Begründung wurde eine falsche Abkürzung für die Traufhöhe verwendet. Die Abkürzung <i>TF</i> wird durch <i>TH</i> ersetzt:</p> <p><i>„Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt) wird mit TH = 4,0 m festgesetzt. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
g)	<p>Parallel wird der Bereich des Bebauungsplanes im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Glandorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Gemeinde Glandorf entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 341 „Dorenberg, Teil III“ um einen Teilbereich der gesamten Wohngebietsausweisungen der FNP-Änderung.</p>	<p>zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
h)	<p>Die angesprochenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind grundsätzlich dafür geeignet die Umweltauswirkungen und Verkehrsimmissionen im weiteren Planverfahren zu beschreiben und zu bewerten.</p>	<p>zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

i)	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p><u>Bebauungs- und Flächennutzungsplan</u></p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die 10. Änderung des FNP und parallel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 341 „Dorenberg, Teil III“ Bedenken. Es sind landwirtschaftliche Geruchsmissionen durch tierhaltende Betriebe zu erwarten, da im Nahbereich des Plangebietes mehrere intensiv tierhaltende Betriebe vorhanden sind. Es ist nicht auszuschließen, dass der gem. Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) zulässige Immissionswert für Wohngebiete (WA) von 10% Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten überschritten wird.</p> <p>Empfehlung ist die Einholung eines aktuellen Immissionsschutzgutachtens zur Prognose und Beurteilung der Geruchsmissionen gem. GIRL auf Basis der aktuell geltenden Emissionsfaktoren und der Ermittlung der Vorbelastung gem. Cloppenburg Modell.</p>	<p>zu i) <u>Stellungnahme:</u> Die Einholung eines Geruchsgutachtens wird geprüft.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird geprüft.</p>
j)	<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></p> <p><u>Bebauungs- und Flächennutzungsplan</u></p> <p>Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen keine Bedenken.</p> <p>Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen und paläontologischen Bodenfinden wird in den Planbegründungen hingewiesen.</p>	<p>zu j) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
k)	<p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Bebauungs- und Flächennutzungsplan</u></p> <p>Gewässerschutz Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gem. DWA/DVWK 153/117/138, Einleitstellen etc.)</p> <p>Eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.</p>	<p>zu k) <u>Stellungnahme:</u> Detaillierte Aussagen hinsichtlich der Wasserwirtschaft werden zurzeit erarbeitet und liegen zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

l)	<p><u>Untere Naturschutz- und Waldbehörde</u></p> <p><u>Bebauungsplan</u></p> <p>Zur öffentlichen Auslegung ist ein Artenschutzbeitrag zu erstellen; Inhalt/Umfang sind zuvor kurzfristig mit Herrn Schniederbernd unter der Telefon-Nr. 0541/501-4012 abzustimmen.</p> <p>Außerdem ist im Umweltbericht die Eingriffsregelung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 abzuarbeiten.</p>	<p>zu l) <u>Stellungnahme:</u> Der Inhalt des Artenschutzbeitrages wird kurzfristig mit Herrn Schniederbernd abgestimmt und wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.</p> <p>Der Umweltbericht, der ebenfalls zur öffentlichen Auslegung vorliegen wird, wird die Eingriffsregelung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell beinhalten.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
m)	<p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p>	<p>zu m) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>40. Landkreis Osnabrück Nachtrag vom 24.01.2017</p>		
a)	<p>ergänzend zur Stellungnahme vom 20.01.2017 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.</p> <p><u>AWIGO</u></p> <p>Wie auf dem beigefügten Plan ersichtlich sind geeignete Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und ein Mülltonnensammelplatz einzurichten.</p>	<p>zu a) <u>Stellungnahme:</u> Nebenstehende Hinweise werden geprüft. Eine ggf. zu erstellende Änderung der Planung liegt zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird geprüft.</p>



	41. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (Bebauungsplan) vom 01.02.2017	
	<p>gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben; sofern im weiterführenden Verfahren die Belange des Immissions-schutzes (Gewerbelärm) Berücksichtigung finden.</p> <p>Wie mir am 31.01.2017 von Ihrem Herrn Stockhoff (Gemeinde Glandorf) fernmündlich mitgeteilt wurde, wird im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen. Um den Schutzanspruch des Plangebiets hinsichtlich Lärmimmissionen gerecht zu werden, ist es erforderlich, unter Berücksichtigung benachbarter Gewerbebetriebe, die Einhaltung der Lärm-richtwerte für ein WA nach TA Lärm nachzuweisen. Die maßgeblichen Immissionsorte sind nach Anhang A.1.3 TA Lärm zu wählen.</p> <p>Die schalltechnische Beurteilung bitte ich mir im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB in schriftlicher Form (Farbkopie) vorzulegen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Erweiterung der Lärmuntersuchung wurde dem beauftragten Büro mitgeteilt. Ein Fachbeitrag Schallschutz mit den Untersuchungsgebieten <i>Verkehr</i> und <i>Gewerbe</i> wird erstellt und liegt zur öffentlichen Auslegung vor.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
	42. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt (10. Flächennutzungsplanänderung) vom 01.02.2017	
	<p>gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben, sofern im weiterführenden Verfahren die Belange des Immissions-schutzes (Gewerbelärm) Berücksichtigung finden.</p> <p>Empfehlungen im Hinblick auf Umweltbelange werden von hier aus im Parallelverfahren (Bebauungsplanverfahren Nr. 341 „Dorenberg, Teil III“) vorgeschlagen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	II. Öffentlichkeit	
	1. Bürger 1 vom	
	Sehr geehrter Herr Scheckelhoff, vielen Dank für das Gespräch und die Unterlagen.	<p><u>Stellungnahme:</u> Mit den jetzigen Festsetzungen wäre die Errichtung einer Stadtvilla nicht möglich. Es wurde eine Traufhöhe von 4 m festgesetzt. Damit sind Stadtvillen, deren Cha-</p>

<p>Wie bereits besprochen, möchten wir gerne ein zweistöckiges Haus (Stadtvilla) auf einem ca. 700qm Grundstück bauen.</p> <p>Wir freuen uns von Ihnen zu hören, hoffen hier in Glandorf bauen zu können und verbleiben, Mit freundlichen Grüßen,</p>	<p>rakteristika ein zweites Vollgeschoss mit geraden Wänden ist, nicht zulässig. Hierzu müsste die Festsetzung dahingehend geändert werden, dass die Traufhöhe mindestens 6 m betragen darf.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird geprüft.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 09.02.2017
Lh/Sp-213.167



.....
(Der Bearbeiter)