



# Gemeinde Bad Laer

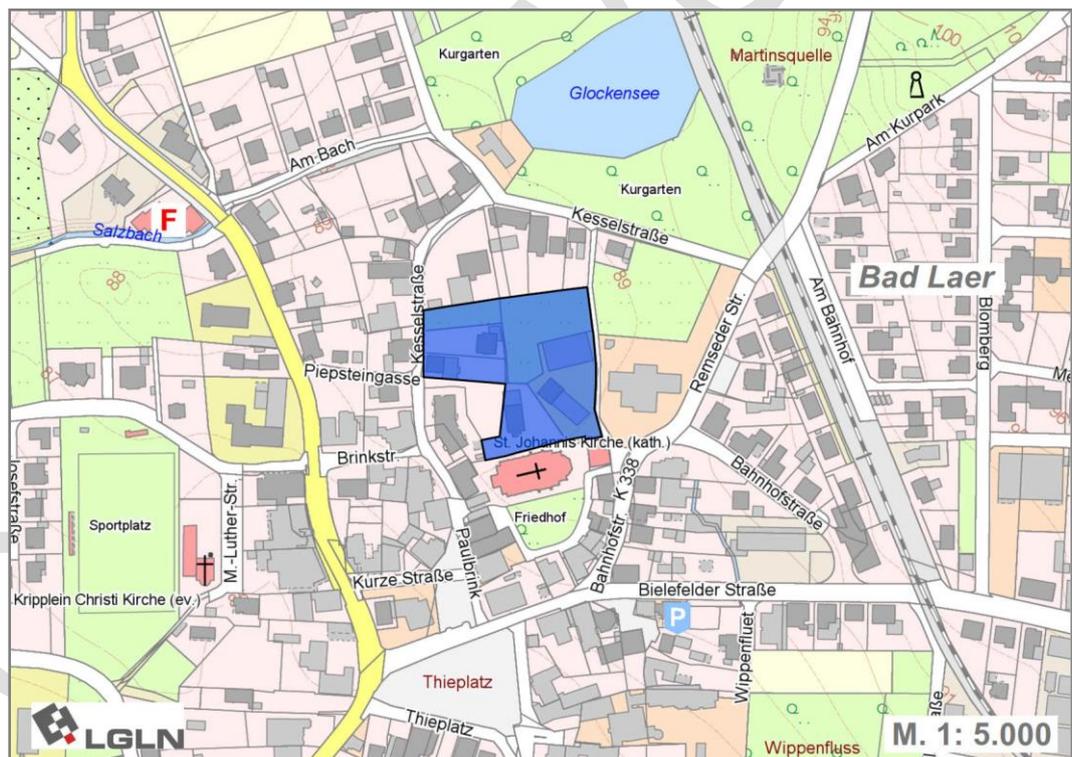
Landkreis Osnabrück

## Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- frühzeitige Beteiligung -

### Kurzerläuterung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB)



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

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

## KURZERLÄUTERUNG ZUR FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (§§ 3 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

### 1. Verfahrensrechtliche Hinweise

Mit den vorliegenden Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) sollen für die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung berührt werden können, möglichst frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden. Mit Hilfe der Behörden soll dabei frühzeitig der erforderliche Inhalt und Umfang der Umweltprüfung bestimmt werden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass durch diese frühzeitige Beteiligung das „klassische“ Auslegungs- und Anhörungsverfahren (§§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB) nicht ersetzt wird. Dieses folgt nach Fertigstellung der Planentwürfe und der Begründung mit Umweltbericht in einem nachgeordneten Verfahrensschritt.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ liegt in der Gemeinde Bad Laer, westlich des Weges *Schweinegasse*, östlich der Straße *Kesselstraße* und nördlich *Am Kirchplatz*.

Er umfasst dort die Flurstücke 6/6, 6/7, 6/8, 12/4, 14/1, 18/4, 36/1, 341/6, 366/12 und 375/12 der Flur Nr. 4, Gemarkung Laer (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,89 ha.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer weist für den nordöstlichen und südwestlichen Geltungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Im Nordwesten wird im gültigen Flächennutzungsplan eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: *Parkplatz* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und im Westen eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Der südliche Bereich des Flächennutzungsplanes stellt eine *gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Im Südosten des Geltungsbereiches wird eine *Gemeinbedarfsfläche* gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2a) BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Änderungsbereich soll als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)*, eine *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Kirche* sowie eine *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Privater Parkplatz* ausgewiesen werden. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 "Ortskern südlich Kurpark" sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren angepasst.



Durch den zweiten Themenaspekt der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der Planwahrheit und -klarheit Rechnung getragen werden. So ist im Änderungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplanes ein Weg, der die nordwestliche Parkplatzanlage mit der südlichen Gehrechtsfläche verbindet, festgesetzt worden, der tatsächlich in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist und den die Gemeinde auch nicht beabsichtigt zu realisieren. Zur Errichtung dieser Wege besteht kein Erfordernis und darüber hinaus auch keine Flächenverfügbarkeit. Diese in Rede stehenden Wege werden im Zuge dieser Bebauungsplanänderung herausgenommen und den angrenzenden Nutzungen beziehungsweise Flächen zugeschlagen. Ebenfalls wird zu Gunsten der Planwahrheit im Nordwesten des Änderungsbereiches eine tatsächlich private Parkplatzanlage, welche im bisher gültigen Bebauungsplan als *öffentliche Verkehrsfläche* festgesetzt wurde, als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privater Parkplatz* festgesetzt. Daneben wird im Süden des Änderungsbereiches eine Fläche mit einer baulichen Anlage der Kirche, welche bisher als *Mischgebiet (MI)* festgesetzt wurde, in eine *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Kirche* geändert, mit dem Ziel, die bestehende bauliche Anlage angemessen bauplanungsrechtlich zu sichern. Ferner wird im südwestlichen Plangebiet eine *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* zu einer *Allgemeinen Wohngebietsfläche (WA)* geändert, da die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung nicht mehr den aktuellen Planungserfordernissen entspricht. Der im ursprünglichen Bebauungsplan mit Gehrecht festgesetzte Weg, der vom *Schweinepad* zur *Kesselstraße* führt, wird in die 1. Änderung übernommen beziehungsweise gesichert.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung werden unterschiedliche Gebietstypen festgesetzt: Neben einer Fläche für den Gemeinbedarf im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches werden darüber hinaus zwei Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 festgesetzt. Da das WA2-Gebiet im städtebaulichen sensiblen Blockinnenbereich liegt, werden hier weitergehende Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen, um den „grünen Charakter“ des Innenbereichs zu schützen. Daher wird zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Nebenanlagen für das WA2-Gebiet ausgeschlossen und für nicht zulässig erklärt.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der geplante Wohnsiedlungsbereich aufgrund seiner Lage innerhalb des Ortes einen Einfluss auf das bestehende Siedlungsbild hat und das Siedlungsbild harmonisch gestalterisch fortgeführt werden soll.

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden derzeit entwickelt und liegen zum nächsten Beteiligungsschritt, der Öffentlichen Auslegung, vor.

## 6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aussagen bezüglich Umweltauswirkungen liegen zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) vor.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 07.10.2020

Lh/Mi -203.140

.....  
(Der Bearbeiter)

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