

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Laer und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 359 „Fleethweg Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

- Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) -

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer zum 48. Mal zu ändern und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 359 „Fleethweg Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

In seiner Sitzung am 08.10.2026 hat der Rat der Gemeinde Bad Laer den Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung und Umweltbericht und des Bebauungsplanes Nr. 359 „Fleethweg Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften samt Begründung und Umweltbericht sowie die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen und der Fachgutachten gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 359 „Fleethweg Ost“ liegt im Süd-Osten der Gemeinde Bad Laer, westlich der Versmolder Straße und nördlich bzw. südlich des Fleethweges. Er umfasst dort die Flurstücke 22, 23, 18, 35 (teilweise), 27, 25/1, 25/2, 24, 26/1, 29/1, 70/1, 79/1 und 79/5 der Flur 14, Gemarkung Müschen und ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.



Ziel der Planung ist es, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der bisher im gemeindlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindlichen Fläche auszuloten und planungsrechtlich zu steuern.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die Planunterlagen zum Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 359 „Fleethweg Ost“ bestehend aus

- Planzeichnung der 48. Flächennutzungsplanänderung (Entwurf)
- Begründung zur 48. Flächennutzungsplanänderung (Entwurf)
- Abwägung zur 48. Flächennutzungsplanänderung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 359 "Fleethweg Ost" (Entwurf)
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 359 "Fleethweg Ost" (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 359 "Fleethweg Ost " (Entwurf)
- Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 359 "Fleethweg Ost" zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 359 „Fleethweg Ost“, HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück, Stand: August 2026
- Geruchs-Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, Stand: Juni 2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 359 „Fleethweg Ost“ und zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Stadtlandkonzept, Werther, Stand: April 2026
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 359 „Fleethweg Ost“ sowie zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Stadtlandkonzept, Werther, Stand: Juli 2026
- Wassertechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 359 „Fleethweg Ost“, Ing.-Büro Westerhaus, Bramsche, Stand: Mai 2026

werden in der Zeit

vom 30. Oktober bis einschließlich 02. Dezember 2026

im Internet auf der gemeindlichen Homepage unter dem nachfolgenden Link veröffentlicht:

<https://www.bad-laer.de/leben/rathaus/gemeindeentwicklung/laufende-bauleitverfahren.html>

Zusätzlich können die Entwurfsunterlagen im selben Zeitraum während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie montags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr und donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr) im Rathaus der Gemeinde Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer, im Fachdienst Planen und Bauen, Zimmer 17, eingesehen werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben werden. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch per E-Mail an bauleitplanung@bad-laer.de zu übermitteln. Bei Bedarf kann eine Stellungnahme auch schriftlich an die o. g. Adresse oder mündlich zur Niederschrift (nach entsprechender Terminvereinbarung) vorgebracht werden.

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Ferner wird hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Zu der Planung sind umweltbezogene Informationen in den Begründungen einschließlich Umweltbericht und Biotoptypenkarte, den Fachgutachten zu Artenschutz, Geruch, Schall und Wasser sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und deren Abwägung verfügbar. Diese betreffen folgende Themen:

<u>Umweltthema</u>	<u>Art und Gegenstand der verfügbaren Umweltinformationen</u>
Mensch und Gesundheit, Lärm	Straßenverkehrslärm der Versmolder Straße (L 100) und Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Gütersloh–Ibbenbüren; gewerbliche Geräusche und Verträglichkeit mit Wohnnutzungen; Hinweise zu Bahnsignalen und bahnbedingten Erschütterungen.
Geruch / landwirtschaftliche Immissionen	Geruchseinwirkungen umliegender Tierhaltungsanlagen, Ausbreitungsberechnungen und räumliche Verteilung der Geruchsstundenhäufigkeiten; Bewertung der Gemengelage am Übergang zum Außenbereich und räumliche Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen; Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebsentwicklungen sowie Hinweise zu landwirtschaftlichen Geräuschen.
Wohnumfeld und Erholung	Auswirkungen auf Wohnqualität, Wohnumfeld und Erholungsfunktion; Hinweise zur Verschattung und optischen Wirkung einer Hallenerweiterung sowie Höhenbegrenzung und Höhenabstufung.
Tiere und Artenschutz	Habitatpotenzial und mögliche Betroffenheit insbesondere von Fledermäusen sowie gehölz-, struktur- und gebäudebewohnenden Vogelarten; Betrachtung von Amphibien und weiteren Artengruppen; mögliche Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Rodung, Abriss und Umbau; optische und akustische Störungen; Bauzeitenregelungen, Gebäude- und Baumkontrollen sowie gegebenenfalls Ersatzquartiere.
Pflanzen und biologische Vielfalt	Biotoptypenbestand und Biotopbewertung einschließlich Gartenflächen mit Großbäumen, Hecken, Saumstrukturen, Teich und Fließgewässern; Lebensraum- und Biotopverbundfunktionen; mögliche Gehölz- und Biotopverluste; Erhaltung und Ergänzung von Gehölzbeständen, Ersatz- und Neupflanzungen sowie Entwicklung naturnaher Gewässerstrukturen.
Fläche und Boden	Bestehende Flächennutzungen und Versiegelung, Nachverdichtung sowie zusätzliche Überbauung bislang unversiegelter Flächen; Bodenarten und Bodenfunktionen; Verlust von Bodenfunktionen, Verdichtung und Bodenschutz während der Bauausführung; Begrenzung der Versiegelung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

<u>Umweltthema</u>	<u>Art und Gegenstand der verfügbaren Umweltinformationen</u>
Altstandort und Kampfmittel	Altstandortverdachtsfläche am Fleethweg 3 (KRIS-Nr. 74079050038) und Anhaltspunkte für mögliche Boden- und Grundwasserbelastungen; Erkundung bei künftiger baulicher Inanspruchnahme, Umgang mit auffälligem und ausgehobenem Boden; allgemeiner Kampfmittelverdacht und Verhalten bei Funden.
Wasser und Hochwasserschutz	Süßbach, Imordesgraben, vorhandene Teichanlage, Grundwasserverhältnisse und Gewässerzustand; benachbartes Überschwemmungsgebiet, Gewässerrandstreifen und Gewässerunterhaltung; Bewertung der fehlenden Versickerungseignung; Regenrückhaltung, gedrosselte Einleitung; Starkregen; Ersatz des Teichs durch ein naturnahes Rückhaltegewässer.
Luft und Klima	Bedeutung von Gehölzen und angrenzenden Freiflächen; Auswirkungen von Versiegelung, Gehölzverlust und Bebauung auf Erwärmung und Verdunstung; Klimaschutz und Klimaanpassung durch Begrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Begrenzung der Versiegelung sowie Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz.
Landschaft und Ortsbild	Landschaftliche Einbindung des bestehenden Siedlungsansatzes und Vorbelastungen durch Bebauung und Verkehr; Wirkung zusätzlicher Baukörper und Verlust von Gartenstrukturen; Eingrünung und gestalterische Maßnahmen.
Kultur und sonstige Sachgüter	Baudenkmale im Umfeld und deren Umgebungsschutz; mögliche archäologische Bodenfunde sowie Melde- und Sicherungspflichten; kulturgeschichtliche Bedeutung der Böden.
Schutzgebiete und Ausgleich	Lage und mögliche Betroffenheit von Schutzgebieten, geschützten Biotopen, Natura-2000-Gebieten und bestehenden Kompensationsflächen im Umfeld; Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell; Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, insbesondere Gehölzergänzungen und Anlage eines naturnahen Gewässers; Ermittlung der Kompensation.

Zu den nachfolgenden Themen sind umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen:

<u>Thema</u>	<u>Einwender</u>
Geruch, Landwirtschaft und Betriebsentwicklung	Bürgerversammlung; Landwirtschaftskammer; Landkreis Osnabrück.
Verschattung und optische Wirkung	private Stellungnahme
Lärm und Erschütterungen	LWS, Gewerbeaufsichtsamt, NLStBV, Landkreis Osnabrück und IHK

<u>Thema</u>	<u>Einwender</u>
Wasser, Teich und Schmutzwasser	Landkreis Osnabrück
Altstandort und Boden	Landkreis Osnabrück und LBEG
Natur, Kompensation und Landschaft	PLEdoc, NLStBV, Landkreis Osnabrück und LBEG
Bau- und Bodendenkmale	Landkreis Osnabrück

Bad Laer, den 22.10.2026

Gemeinde Bad Laer
Der Bürgermeister

gez. *Seydel* (Dienstsiegel)

i. A. Iris Seydel