



# Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

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

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

### Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB



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

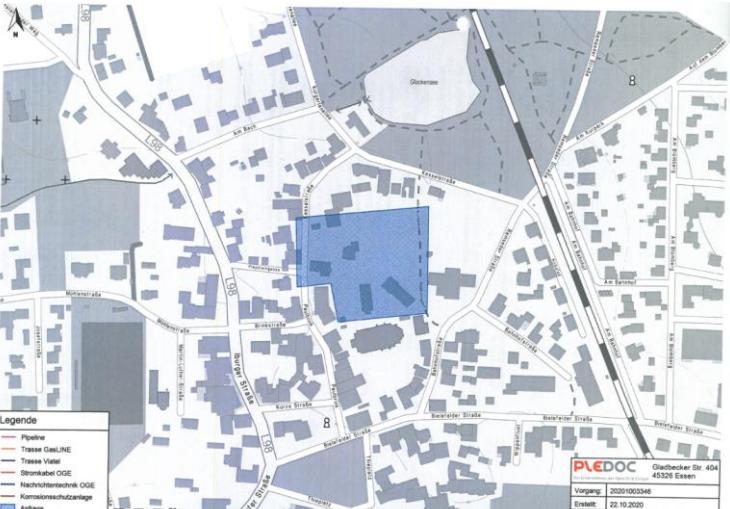
## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>A. Frühzeitige Beteiligung</b>	<b>1</b>
<b>I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>1</b>
1. Stadt Versmold	1
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	1
3. Stadt Sassenberg	1
4. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	1
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	1
6. Westnetz GmbH	1
7. Gemeinde Hilter a.T.W.	1
8. Stadt Bad Iburg	1
9. Gemeinde Bad Rothenfelde	1
10. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Osnabrück	1
11. Stadt- und Kreisarchäologie	2
12. PLEdoc GmbH	4
13. Schumacher Kläranlagen GmbH	5
14. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	6
15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	6
16. Deutsche Telekom Technik GmbH	7
17. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	8
18. Landkreis Osnabrück	9
19. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	13
20. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	14
21. Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück	15
<b>II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>17</b>
1. Anlieger/Bürger 1	17
2. Anlieger/Bürger 2	21

<b>A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b>	
<b>I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>	
	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1. Stadt Versmold</b> vom 27.10.2020</li><li><b>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b> vom 29.10.2020</li><li><b>3. Stadt Sassenberg</b> vom 09.11.2020</li><li><b>4. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“</b> vom 11.11.2020</li><li><b>5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</b> vom 12.11.2020</li><li><b>6. Westnetz GmbH</b> vom 13.10.2020</li><li><b>7. Gemeinde Hilter a.T.W.</b> vom 20.10.2020</li><li><b>8. Stadt Bad Iburg</b> vom 21.10.2020</li><li><b>9. Gemeinde Bad Rothenfelde</b> vom 16.11.2020</li><li><b>10. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Osnabrück</b> vom 19.11.2020</li></ol>

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	<b>11. Stadt- und Kreisarchäologie</b> vom 16.10.2020	
	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planänderung <b>folgende Bedenken</b>.</p> <p>Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an die Laerer Kirche Mariae Geburt, deren Anfänge im 9. Jahrhundert liegen, an. Zudem handelt es sich beim Änderungsbereich aktuell um eine Grünfläche, die in der Vergangenheit nicht durchgängig vollständig bebaut war. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde aus der Geschichte Bad Laers zu rechnen. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten informiert werden, um Vorabuntersuchungen durchführen zu können und/oder die o.g. Arbeiten ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).</p> <p>Darüber hinaus muss auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde auf der Planunterlage wie folgt hingewiesen werden:</p> <p>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Folgende Textpassage wird unter Denkmalschutz in die Begründung dieses Bebauungsplanes aufgenommen:</p> <p><i>„Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an die Laerer Kirche Mariae Geburt, deren Anfänge im 9. Jahrhundert liegen, an.</i></p> <p><i>Es handelt es sich beim Änderungsbereich aktuell um eine Grünfläche, die in der Vergangenheit nicht durchgängig vollständig bebaut war. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde aus der Geschichte Bad Laers zu rechnen. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten informiert werden, um Vorabuntersuchungen durchführen zu können und/oder die o.g. Arbeiten ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.</i></p> <p><i>Es wird hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).“</i></p> <p>Folgende Textpassage wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, archaeologie@osnabrueck.de) muss rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten informiert werden, um Vorabuntersuchungen durchführen zu können und/oder die o.g. Arbeiten ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.</i></p> <p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).</i></p> <p><i>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen,</i></p>

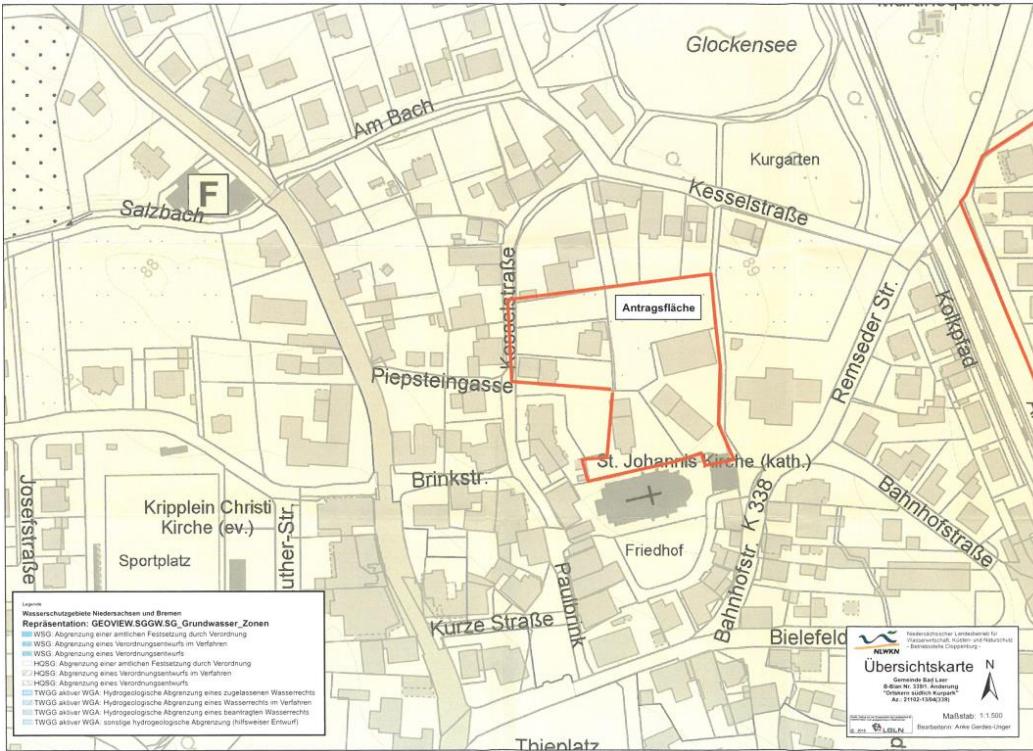
<p>Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	<p><i>Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzeptrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrück.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“</i></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
---	---

<p><b>12. PLEdoc GmbH</b> vom 22.10.2021</p>	
<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrasse in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>• Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</b> Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>13. Schumacher Kläranlagen GmbH</b> vom 23.10.2020	
	<p>zu der uns mit Schreiben vom 15.10.2020 übersandten Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern Südlich Kurpark“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Kläranlage Bad Laer hat eine rechnerische Bemessungsgröße von ca. 11.000 Einwohnerwerten (EW).</li><li>2. Die Kläranlage Bad Laer hat z.Zt. eine Zulaufbelastung von ca. 12.000 EW, bezogen auf den Stickstoff (GesN).</li><li>3. Eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung von zusätzlichen Schmutzfrachten aus den geplanten neuen Bauplätzen, kann erst nach Fertigstellung der geplanten Kapazitätserhöhung der Kläranlage (am bisherigen Standort oder als Gemeinschaftskläranlage in Glandorf) sichergestellt werden.</li><li>4. Die vorgesehene neue Wohnbebauung sollte erst nach Erweiterung der bestehenden Kläranlagenkapazität realisiert werden.</li></ol> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Schmidt (Tel.: 05331/9727-72) gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Von der Schumacher Klärwerkanlagen GmbH wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Kläranlage in Bad Laer ihre Kapazitätsgrenzen erreicht hat.</p> <p>Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen zur Entlastung der örtlichen Kläranlage Rechnung. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“, 1. Änderung erfolgt, sobald das Entlastungskonzept beschlossen worden ist. Langfristig sollen alle Schmutzwasserabflüsse der Gemeinde Bad Laer über ein Pumpwerk nach Glandorf befördert und der dortigen Kläranlage zugeführt werden.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Planung um eine verhältnismäßig geringfügige Nachverdichtung von gegebenenfalls 3 bis 4 Grundstücken/Wohngebäuden. Daher kann die zusätzliche Schmutzwasserbelastung als sehr gering angesehen werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<p><b>14. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b> vom 03.11.2020</p> <p>Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ der Gemeinde Bad Laer nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Gegen die 1. Änderung des o. a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Westlich des Geltungsbereiches, der 1. Änderung des o. a. Bebauungsplanes, verläuft in einem Abstand von ca. 75 m die von hier betreute Landesstraße 98. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ aufzunehmen: <i>Von der Landesstraße 98 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</i> Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschließlich Begründung.</p>	
	<p><b>15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> vom 05.11.2020</p>	
a)	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.10.2020. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p><b>b)</b></p>	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.10.2020.</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 GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</a></li> </ul>	<p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p><b>16. Deutsche Telekom Technik GmbH</b> vom 11.11.2020</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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung 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 Universalienleistungen 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 anzugeben.</p>	<p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p><b>17. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz</b> vom 18.11.2020</p>	
<p>die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p> 	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der Änderungsbereich liegt in der Heilquellschutzgebietszone A. Die hieraus resultierenden Beschränkungen in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 6.2 sowie in die Hinweise übernommen:</p> <p><i>„Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“.</i></p> <p><i>Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten.</i></p> <p><i>Für das Schutzgebiet gelten nachstehende Beschränkungen:</i></p> <p><i>In der quantitativen Schutzzone A sind gemäß § 5 der Verordnung verboten:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Erdaufschüttungen und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 5 m Tiefe und jegliche Eingriffe in den Untergrund sofern sie zu Veränderungen der Gewässeroberfläche führen können;</i></li> <li><i>2. Sprengungen jeder Art;</i></li> <li><i>3. Das Zutageleiten, Ableiten und Zutage fördern von Grundwasser, Hier von ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Gewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;</i></li> <li><i>4. Das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund;</i></li> <li><i>5. Das Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer.“</i></li> </ol> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.</b></p>

	<p><b>18. Landkreis Osnabrück</b> vom 19.11.2020</p>	
a)	<p>zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></b></p> <p>Das Plangebiet liegt nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) (RROP 2004 D 3.9.1 02). In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ich gehe davon aus, dass – abhängig von der betreffenden Schutzzone – diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Hierfür ist eine Abstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ beim Landkreis Osnabrück vorzunehmen. Eventuell ist die Nutzung von Erdwärme im Änderungsbereich auszuschließen, um eine Erwärmung des Grundwassers und damit eine potentielle Verkeimung zu vermeiden.</p>	<p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Siehe Beschlussvorschlag <b>A. I. Nr. 17</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende Textpassage in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
b)	<p>Ansonsten wird durch die Planung den Grundsätzen des § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB und des LROP Niedersachsen 2017 (2.1 06) sowie dem Ziel D 1.5 09 des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nachgekommen, Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.</p>	<p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
c)	<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ist die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 "Ortskern südlich Kurpark" der Gemeinde Bad Laer insgesamt positiv zu beurteilen. Begrüßenswert ist insbesondere die planerisch angestrebte Nachverdichtung im Innenbereich durch einen Bauleckenschluss. Es wird darauf hingewiesen, dass die textlichen Festsetzungen – entgegen der Ankündigung auf der Planzeichnung, dass sie als Anlage angefügt sind – fehlen. Eine abschließende Stellungnahme zu den Festsetzungen ist somit noch ausstehend. Nichtsdestotrotz wird das Verbot der 50-prozentigen GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Sinne einer moderaten Flächenversiegelung begrüßt. Dieses sollte jedoch neben dem Schutz des „grünen Charakters“ des Innenbereichs zusätzlich mithilfe von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO begründet werden. Im Sinne der Planklarheit wird empfohlen die gewollte Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO detaillierter darzustellen.</p>	<p><b>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Die Textlichen Festsetzungen liegen zur öffentlichen Auslegung vor. Aufgrund der im Plangebiet großen und tiefen geplanten einzelnen Grundstücksflächen wird eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Zuwegungen oder Garagen usw. nicht zugelassen. Das bedeutet, wenn eine Grundflächenzahl (die sogenannte GRZ 1) von 0,4 festgesetzt ist, darf für Nebenanlagen, Zuwegungen oder Garagen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. Somit dürfen die Grundstücke mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt zu 40% versiegelt werden. Mit dieser Regelung soll die allgemeine Versiegelung von Flächen im Plangebiet reduziert und den Auswirkungen des Klimawandels (Klimaanpassung) Rechnung getragen werden. Durch diese Festsetzungen wird der Anteil der versiegelten und sich vor allem in den Sommermonaten stark aufheizenden Flächen zugunsten des Mikroklimas reduziert. Daneben soll durch die Minderung der</p>

	<p>Versiegelung die Grundwasserneubildung im Plangebiet gefördert werden. Da die vorgesehenen Grundstücke verhältnismäßig großzügig hinsichtlich der Größe geschnitten sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese Regelung nicht zu unverhältnismäßigen Härten bei der Planung und Errichtung von Wohngebäuden sowie dessen Nebenanlagen führt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>d)</b>	<p>In der Kurzerläuterung wird von einer Gemeinbedarfsfläche „im südwestlichen Plangebiet“ gesprochen, die in eine Allgemeine Wohnbaufläche geändert werden soll. Ich gehe davon aus, dass hiermit nicht das südwestliche, sondern das südöstliche Plangebiet der ersten Änderung gemeint ist.</p> <p><b>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Die entsprechende Textpassage in der Begründung wird redaktionell korrigiert. <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

e)

**Untere Denkmalschutzbehörde:**

Aus Sicht der Baudenkmalflege bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 "Ortskern südlich Kurpark" der Gemeinde Bad Laer keine Bedenken.

Seitens der Archäologischen Denkmalflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der Planänderung folgende Bedenken.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an die Laerer Kirche Mariae Geburt, deren Anfänge im 9. Jahrhundert liegen, an. Zudem handelt es sich beim Änderungsbereich aktuell um eine Grünfläche, die in der Vergangenheit nicht durchgängig vollständig bebaut war. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde aus der Geschichte Bad Laers zu rechnen. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten informiert werden, um Vorabuntersuchungen durchführen zu können und/oder die o.g. Arbeiten ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 [3] Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Darüber hinaus muss auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde auf der Planunterlage wie folgt hingewiesen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**zu e) Beschlussvorschlag:**

Die nebenstehende Textpassage wird als Hinweis sowie in die Begründung dieses Bebauungsplanes aufgenommen. (siehe **Beschlussvorschlag A. I. Nr. 11**)

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.**

<p><b>f)</b> <b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b></p> <p><u>Gewässerschutz:</u></p> <p><b>Es kann keine abschließende Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgegeben werden.</b></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>1. Der <b>Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers</b> fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig ist eine Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit vor Ort anhand eines Bodengutachtens mit eindeutiger Aussage zum Bemessung kf-Wert und dem mittleren höchsten GW-Stand erforderlich (DWA 138)</li> <li>• Sofern eine Versickerung möglich ist, wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA 138 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer Versickerungsanlage ist mind. das 10 jährliche Ereignis)</li> <li>• Sofern nachweislich keine Versickerung vor Ort möglich ist, so wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA 117 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer möglichst zentralen Rückhalteanlage ist mind. das 10 jährliche Ereignis)</li> <li>• Nachweis der Notentlastung der jew. vorgesehenen Entwässerungseinrichtung (Grundlage ist das Bemessungereignis)</li> <li>• Nachweis über den Schutz der unterhalb liegenden Flächen im Falle der Notentlastung</li> <li>• Darstellung der Notwasserwege innerhalb des Baugebiets bei Starkregenereignissen</li> </ul> <p><b>Anmerkung:</b> Für den betrachteten Bereich existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahre 1994 mit dem Aktenzeichen 7.67.30.12.07.16.02. Die vorgesehenen Änderungen müssen auf Grundlage der Erlaubnis und unter Berücksichtigung der heute geltenden technischen Regeln und Anforderungen betrachtet werden.</p>	<p><b>zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>g)</b> <b><u>Abwasser:</u></b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Kläranlage Bad Laer ist für eine Ausbaugröße von 11.000 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt, die tatsächliche Belastung liegt für den Parameter Stickstoff bei 12.000 bis 13.000 EW. Es ist in der Begründung auf das Konzept der Gemeinde Bad Laer zur zukünftigen Abwasserbeseitigung einzugehen.</p>	<p><b>zu g) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Von der Schumacher Klärwerkanlagen GmbH wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Kläranlage in Bad Laer ihre Kapazitätsgrenzen erreicht hat.</p> <p>Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen zur Entlastung der örtlichen Kläranlage Rechnung. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“, 1. Änderung erfolgt, sobald das Entlastungskonzept beschlossen worden ist. Langfristig sollen alle Schmutzwasserabflüsse der Gemeinde Bad Laer über ein Pumpwerk nach Glandorf befördert und der dortigen Kläranlage zugeführt werden.</p>

		<p>Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Planung um eine verhältnismäßig geringfügige Nachverdichtung von gegebenenfalls 3 bis 4 Grundstücken/Wohngebäuden. Daher kann die zusätzliche Schmutzwasserbelastung als sehr geringfügig angesehen werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b></p>
<b>h)</b>	Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der AWIGO und der Bauaufsicht Innenbereich weitere Anregungen ergeben, werden diese unaufgefordert nachgereicht.	<p><b>zu h) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>i)</b>	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><b>zu i) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
	<b>19. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</b> vom 19.11.2020	
<b>a)</b>	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:  <b>Boden</b> Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.	<p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>b)</b>	<b>Hinweise</b> Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <a href="#">NIBIS-Kartenserver</a> . Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrundkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	<p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Es wird folgende Textpassage unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnisse am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Es wird empfohlen, die Geotechnischen Baugrundkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen zu erarbeiten.“</i></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<p><b>c)</b></p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p><b>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>20. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim</b> vom 20.11.2020</p>	
<p><b>a)</b></p>	<p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von u. a. allgemeiner Wohngebietsfläche) keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wird u. a. eine allgemeine Wohngebietsfläche im Plangebiet ausgewiesen, um eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Hotel und Restaurant. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue Bebauung für den Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Der Gewerbebetrieb genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz und sollte nicht mit Auflagen zum Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.</p>	<p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> In Allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe grds. allgemein zulässig. Erstere sollen im Änderungsbereich gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO grds. zulässig sein. (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1) Nutzungskonflikte/ Störungen ergeben sich zumeist durch nächtlichen Zu- und Abgangsverkehr, insb. das Türenschlagen. Da sich die Stellplatzanlage vom Pangebiet weg orientiert, ist nicht von einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung auszugehen. Somit werden durch die Änderung dieses Bebauungsplanes keine Nutzungskonflikte erzeugt. Diese Annahme ist auch dadurch gerechtfertigt, dass sich schutzbedürftige Nutzungen in näherer/ ähnlicher Distanz zum Betrieb und zur Stellplatzanlage befinden. Ein Gutachten zur Ermittlung der Auswirkung des Gewerbelärms vom betreffenden Hotel auf die Wohngebietsfläche wird daher als nicht erforderlich angesehen.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>b)</b></p>	<p>Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen Hotel Restaurant "Haus Große Kettler", Inh. , über die Planung informiert. Uns wurden bis zum aktuellen Zeitpunkt weder Bedenken noch Anregungen mitgeteilt. Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.</p>	<p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>c)</b></p>	<p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.</p>	<p><b>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p><b>21. Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück</b> vom 26.02.2021</p>	
a)	<p>wir beziehen uns auf die in dieser Angelegenheit bereits mit Ihnen und Vertretern des Planungsbüros Tovar &amp; Partner geführten Gespräche und teilen Ihnen nachstehend die aus Sicht der Kirchengemeinde und des Bischöflichen Generalvikariates gewünschten Änderungsvorschläge zur o.g. Bauleitplanung mit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hinsichtlich der im Eigentum des Bistums Osnabrück und der Kirchengemeinde stehenden Grundstücke nebst aufsehenden Gebäude Kesselstraße 2 (Alte Vikarie) und 4 soll gemeinsam mit der Gemeinde Bad Laer eine städtebauliche Gesamtkonzeption erarbeitet werden, deren zeitnahe Umsetzung jedoch kurzfristig nicht zu realisieren sein wird. Wir bitten daher diesen Bereich vom laufenden Änderungsverfahren zu trennen bzw. herauszunehmen, um somit den weiteren vom Bebauungsplan betroffenen Flächenbereich zeitnah bauplanungsrechtlich abschließen zu können.</li> </ol>	<p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wird der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verkleinert und die betroffenen Flächen der Kirchen aus dem Geltungsbereich größtenteils herausgenommen. <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
b)	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Hinsichtlich des Pfarrhausgrundstückes (Flurstück 14/1) favorisieren wir weiterhin die Festsetzung als Mischgebiet anstelle der nun im 1. Änderungsentwurf erfolgten Änderungen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche. Eine MI-Festsetzung sichert bauleitplanungsrechtlich die derzeitige Nutzung als Pfarrhaus ab und ermöglicht der Kirchengemeinde eine größere Flexibilität bzgl. einer perspektivischen Gebäudenutzung.</li> </ol>	<p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches wird dieser Aspekt gegebenenfalls im Rahmen einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes gelöst. Diese Anregung ist jedoch nicht mehr Gegenstand des Verfahrens zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339. <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
c)	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Über das Flurstück 6/7 zur Größe von 421 m<sup>2</sup> hat die Kirchengemeinde mit am 20.11.2019 einen Kaufvertrag abgeschlossen, der auch der Gemeinde Bad Laer vorliegt. Die Kirchengemeinde benötigt diesen Flächenbereich bekanntlich als Hauptzufahrt zum Kirchenareal sowie zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen. Die geplante WA-Ausweisung dürfte diese Nutzung aus Sicht der Kirchengemeinde als künftige Grundstückseigentümerin im Gegensatz zur ursprünglichen B-Plan-Ausweisung als Verkehrsfläche nicht im erforderlichen Umfang ermöglichen bzw. sicherstellen.</li> </ol>	<p><b>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Das betreffende Flurstück wird im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <i>privater Parkplatz</i> entsprechend festgesetzt. <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

<b>d)</b>	<p>Gemäß Kauvertrag wurde das zu Gunsten der Flurstücke 6/6 und 6/8 eingetragene und erweiterte Wegerechte übernommen. Der angepasste Wegeverlauf ergibt sich aus der Anlage Nr. 2 des Kaufvertrages, der danach auf das Pfarrheimgebäude (Flurstücke 6/3 und 6/4) spitz zuläuft. Die im 1. Änderungsentwurf eingezeichnete private Verkehrsfläche von 4,5 m Breite entspricht daher weder den vertraglichen Regelungen noch den vom Landkreises Osnabrück auf Nachfrage erhaltenen Informationen zur notwendigen Zuwegungsbreite. Die Festlegung der privaten Verkehrsfläche sollte daher unter Einbeziehung der vorhandenen öffentlichen Wegeverbindung (Flurstück 197/4) erfolgen.</p>	<p><b>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Die betreffende Straßenverkehrsfläche/Zufahrt zum Plangebiet wird entsprechend angepasst. <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
<b>e)</b>	<p>4. Der 1. Änderungsentwurf sieht ein Gehrecht für die Allgemeinheit vor, dessen Wegeverlauf in einer Breite von 3 m über die kirchlichen Flurstücke 36/1, 6/7 (erworbenen Verkehrsfläche) und 14/1 (Pfarrhausgrundstück) parallel zur Grundstücksgrenze festgelegt wurde und vor dem kirchlichen Flurstück 13/3 endet. Aus kirchlicher Sicht wird noch einmal grundsätzlich die Notwendigkeit einer derartigen auf Privatflächen geplanten öffentlichen Wegeverbindung hinterfragt, da diese für den Grundstückseigentümer zu einer nicht unerheblichen Nutzungseinschränkung und Wertminderung führt. Im Fall einer zwingend notwendigen bauplanungsrechtlichen Absicherung des Gehrechtes müsste zur besseren Ausnutzbarkeit der eigenen Flächen der Zuwegungsverlauf flexibel festgelegt und hinsichtlich der Breite auf das notwendige Maß reduziert werden. Des Weiteren wären verkehrssicherungs- und haftungsrechtliche Regelungen zwischen Kirchengemeinde und pol. Gemeinde abzustimmen und vertraglich festzulegen.</p>	<p><b>zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u></b> Das betreffende eingetragene Wegerecht wird aus der Planzeichnung für den Bereich herausgenommen. <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

	<b>II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>	
	<b>1. Anlieger/Bürger 1</b> vom 23.11.2020	
a)	<p><b>Äußerung zum Vorentwurf 1. Änderung B-Plan 339 - Ortskern südlich Kurpark</b></p> <p>Nach der gegebenen Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung der Planung Vorentwurf 1. Änderung B-Plan 339 wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des vorliegenden Gutachtens zum Klimawandel und den erforderlichen Klimaanpassungsmaßnahmen im Landkreis Osnabrück (Klimafolgenanpassungskonzept für den Landkreis Osnabrück 2020 – siehe: <a href="http://www.landkreis-osnabrueck.de/fachthemen/klima-und-energie/klimafolgenanpassung">www.landkreis-osnabrueck.de/fachthemen/klima-und-energie/klimafolgenanpassung</a> ).</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Vorentwurf 1. Änderung B-Plan 339 sind besonders die Analyse des Handlungsfelds Planen und Bauen, hier die Ausführungen zu den steigenden Mitteltemperaturen und Hitze (Seite 26-27), sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung extremer Hitzeeinwirkung innerhalb und außerhalb der Gebäude (S.95 ff.) von Bedeutung.</p> <p>Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist auch für die Gemeinde Bad Laer von großer Bedeutung. Im dicht bebauten Ortskern wirkt sich der Klimawandel stärker aus als in den Bauernschaften. Die lokalklimatischen Bedingungen im Ortskern unterscheiden sich erheblich den Ortsteilen. Das Klima ist u. a. geprägt durch geringere Windgeschwindigkeiten und höhere Temperaturen (Wärmeinseln u.a. aufgrund der dichten Bebauung und auch durch die Versiegelung mit dunklen Klinkern). Auch die Belastung durch Luftschatzstoffe ist in der Ortsmitte (Verkehr, Heizbedarf) wesentlich höher.</p>	<p><b>zu a) Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der bewaldete Blomberg ist als Wald-Klimatop einzuordnen (siehe auch z.B. <a href="https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&amp;p2=5.7">https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&amp;p2=5.7</a>) und zeichnet sich damit durch stark gedämpfte Tages- und Jahresgänge der Temperatur und Feuchte aus. Während tagsüber durch die Verschattung und Verdunstung relativ niedrige Temperaturen bei hoher Luftfeuchtigkeit im Stammraum vorherrschen, treten nachts relativ milde Temperaturen auf. Der Blomberg ist damit keine ausgeprägte Kaltluftquelle wie es z.B. Freiland-Klimatope oder auch Grünanlagen-Klimatope mit ihren extremen Tagesgängen der Temperatur sind. Aufgrund der Filterfunktion des Blätterdaches wirken Waldklimatope aber als Regenerationszonen für die Luft und als Frischluftlieferant. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist in Strahlungsnächten von einem Abfluss der Frischluft Richtung der Ortslage auszugehen. Als Schneise für den Luftransport besteht hier allenfalls die Straße <i>Auf dem Blomberg/Am Kurpark</i>, deren Ende im Bereich der Grünfläche <i>Haus Große Kettler/Plangebiet</i> liegt. Weiter Richtung Ortskern ist bereits jetzt Bestandsbebauung vorhanden.</p> <p>Als Kaltluftproduzenten sind die östlich des Plangebietes angeordnete Grünfläche des <i>Haus Große Kettler</i> und vor allem der nördlich gelegene Kurpark einschließlich der Schutzone I des Heilquellschutzgebietes „Bad Laer“ einzuordnen. Auch das Plangebiet selbst weist mit seiner ca. 0,2 ha großen Rasenfläche ebenfalls eine gewisse Bedeutung als Kaltluftproduzent auf. Auch hier ist von einem nächtlichen Kaltluftabfluss Richtung Süden/Südosten auszugehen, der den Ortskern in strahlungsarmen Sommernächten mit Kaltluft versorgt. Durch Bebauung des vorliegenden Änderungsbereiches kommt es durchaus zum Teilverlust eines innerörtlichen Kaltluftproduzenten. Eine Verschlechterung der siedlungsklimatischen Situation soll jedoch durch verschiedene planungsrechtliche Vorgaben gemindert werden. Hierzu gehören die nicht zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen etc. (Vorhalten von möglichst viel Freifläche), die Anlage von Stellplatzflächen in wasser durchlässiger und begrünter Form (Verringerung des Aufheizungspotentials) und der Erhalt sowie die Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet (Beschattungswirkung an heißen Tagen, Luftfilterung).</p> <p>Von einer schwerwiegenden Behinderung eines Luftaustausches zwischen</p>

**Im Rahmen der Bauleitplanung zur 1. Änderung des B-Plan 339 sollte eine Klimauntersuchung wg. der Behinderung des Kaltluftaustausch zwischen dem Blomberg(Kleiner Berg) und der Ortsmitte erfolgen.  
Die bestehende Ventilationsbahn hat eine hohe Klimarelevanz für den Ortskern. Sie sorgt für den gewünschten Luftaustausch.**

Dieser Luftaustausch wird durch die geplanten Stadthäuser bei 2 Geschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss ausgebremst. Der bestehende Korridor in die Mitte des Ortskerns wird durch die mögliche Bebauung abgeriegelt. Ein weiterer Temperaturanstieg im verdichteten Ortskern wird sich durch den verminderten Kaltluftaustausch in den zunehmenden Hitzeperioden einstellen. Die Belastungen in den Hitzeperioden im Bereich der Seniorenwohnung und der touristischen Unterkünfte werden sich erhöhen.

Der Luftaustausch (Temperatur und Luftreinheit) zwischen dem Ortskern und dem Blomberg/Kleinen Berg hat auch für die dauerhafte Sicherung des Prädikates „Staatlich anerkanntes Heilbad“ existenzieller Bedeutung.

siedlungsklimatischen Ausgleichsflächen und dem Ortskern wird nicht ausgängen. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine verhältnismäßig geringfügige Nachverdichtung im Innenbereich mit vier Baufesten und maximal drei neu hinzukommenden Gebäuden mit jeweils maximal drei Wohneinheiten je Gebäude. Durch die Aufteilung der WA-Flächen in einzelne Baufenster für eine Einzelhausbebauung wird die Errichtung eines durchgehenden Querriegels vermieden und großzügige Abstände zwischen den zukünftigen Gebäuden sichergestellt. Eine Ventilation über die Fläche des Plangebietes - welches angesichts der an drei Seiten vorhandenen Bestandsbebauung im Norden, Westen und Süden ohnehin nur der Endpunkt einer möglichen Leitbahn ist - bleibt daher auch weiterhin in einem gewissen Maße möglich.

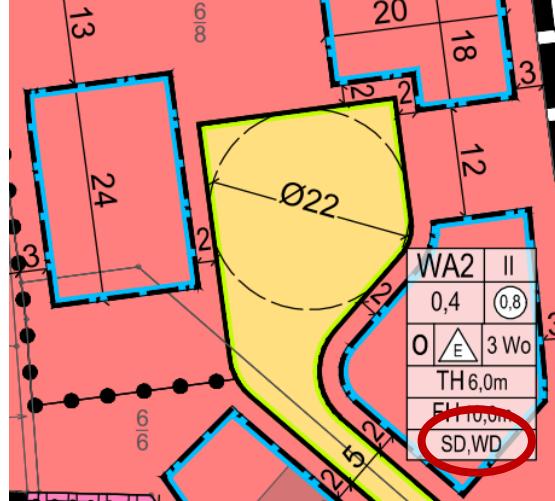
Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich bereits Baurecht besteht und die vorliegende 1. Änderung die Durchlüftungssituation bei künftiger Bebauung aufgrund der veränderten Anordnung von Baufenstern gegenüber der Ursprungsplanung durchaus optimiert.

Des Weiteren weist der Ortskern von Bad Laer beziehungsweise die Umgebung des Änderungsbereiches eine vergleichsweise zu anderen Gemeindemitten oder Stadtgebieten verhältnismäßig geringe bis moderate Versiegelung auf. So ist Bad Laer neben der allgemeinen Versiegelung hauptsächlich durch Grün- und Freianlagen sowie großzügige private Gärten geprägt, sodass dadurch Hitzeeinwirken gemildert werden. Auch bei der hier in Rede stehenden Planung sind großzügige private Gartenflächen und Baumpflanzungen vorgesehen.

Insgesamt wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung des innerörtlichen Siedlungsklimas durch Umsetzung der Planung ausgegangen. Daher wird eine entsprechende Klimauntersuchung in diesem Fall als nicht erforderlich angesehen.

Den zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima sind im Übrigen auch positive Auswirkungen im Sinne des Klimaschutzes gegenüberzustellen. Mit dem raumplanerischen Leitbild der Innenverdichtung und Ortskernentwicklung (siehe auch Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück 2004) können neben einer Erfüllung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB auch Klimaschutzziele verfolgt werden, denn mit der Bereitstellung von Wohnraum im innerörtlichen Bereich durch Nachverdichtung werden kürzere Wege zwischen den einzelnen Lebensorten (Wohnung, Arbeit, Daily-Needsvorsorge) und damit ein geringerer Energieverbrauch bzw. CO2-Ausstoß ermöglicht.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Klimauntersuchung**

		<b>wird abgesehen.</b>
<b>b)</b>	Mit der 1. Änderung des B-Plan 339 soll in dem Teilbereich WA 2 die Baufelder erweitert und neugeordnet werden. Hinsichtlich der Bebaubarkeit wird nun von der ortsüblichen Dachform abgewichen und Stadthäuser mit einem Flachdach (zur Ermöglichung einer im Ergebnis 3-geschossigen Bebauung) ausgewiesen.	<p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Im Bebauungsplan waren bereits zum Stand der frühzeitigen Beteiligung für das WA 2 lediglich die ortstypischen Walm- und Satteldächer zulässig, um das bestehende Ortsbild zu schützen. Die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern wird nicht möglich sein. Des Weiteren sollen im Plangebiet lediglich Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein und die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend mit II festgesetzt. Ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss ist somit nicht möglich.</p>  <p>(Ausschnitt Bebauungsplan, Stand: frühzeitige Beteiligung)</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>c)</b>	<p><b>In diesem Teilbereich WA 2 sollten die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden (Satteldächer in West-Nord Richtung, Traufen- Firsthöhe max.TH=6,75 m und FH= 9,75 m).</b></p> <p>Die nun vorgesehene Stadthäuser werden ferner das derzeitige Erscheinungsbild direkt am historischen Ortskern wesentlich verändern. In diesem Zusammenhang wird auf die Planungsziele in der Satzungsbegründung des gültigen B-Plan hingewiesen.</p>	<p><b>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Das bereits bestehende Gebäude im WA 1 weist eine Traufhöhe von ca. 6 m auf. Diese Traufhöhe des bestehenden Gebäudes des WA 1 wird als Maximalwert für das WA 2 aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Orientierung herangezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sicherzustellen. Gebäude mit einer Traufhöhe/Wandhöhe von über 6,0 m</p>

	<p>würden städtebaulich gegenüber dem bestehenden Gebäude des WA 1 sowie aufgrund der rückwärtigen Lage im Ortsgefüge zu massiv wirken.</p> <p>Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 10,0 m - anstelle der ursprünglichen maximalen Firsthöhe von 9,75 m - wird dem heutigen erhöhten Raumbedarf für Wärmedämmungen entsprechend Rechnung getragen und eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung von Neubauten mit aktuellen Wärme-standards gegeben. Außerdem handelt es sich bei dieser Änderung, um eine geringfügige Erhöhung der Firsthöhe um lediglich 25 cm, welche städtebaulich kaum wahrnehmbar ist.</p> <p>Im Plangebiet sollen lediglich Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein. Daher wurde die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend mit II festgesetzt. Ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss ist somit nicht möglich. Die im WA 2 festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m sowie die Firsthöhe von 10,0 m gewähren eine gewisse Flexibilität und sind für die Errichtung eines Gebäudes mit II-Vollgeschossen ausreichend.</p> <p>Daher erfolgt aus den oben genannten Gründen die Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 6,0 m und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m im WA 2.</p> <p>Eine Ausrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen und da in dem Bereich eine konkrete Gebäudeausrichtung nach West-Nord-Richtung auch aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht erforderlich ist. So kann die entsprechende Firstrichtung beispielsweise aus der weiträumigeren Bebauungsstruktur nicht abgeleitet werden.</p> <p><b>Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
d)	<p><b>Die noch zu entwickelnden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Planungsgebietes sollten auch das Verbot von Steingärten enthalten.</b></p> <p><b>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Eine Festsetzung zum Ausschluss von vegetationslosen Stein-/Schottergärten wird in diesen Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

	<p><b>2. Anlieger/Bürger 2</b> vom 04.12.2020</p>	
a)	<p>wie in unserem Termin letzte Woche besprochen erhalten Sie anbei noch einmal die Anmerkungen seitens der Familie Kemnade, so wie in unserem Videocall bereits angesprochen für Ihre Unterlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zuwegung             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) aktuell ist vorgesehen, dass die Zuwegung für den hinteren Grundstücksteil, unmittelbar vor dem gerade von uns errichteten Gebäude verläuft und zwar direkt vor dem Haupteingang und über den aktuell bestehenden Stellplatz. Dies würde so nicht funktionieren. Daher sollte die Zuwegung in jedem Fall erheblich vom Haus abgerückt werden. Um Platz für das gewünschte Baufenster zu lassen, sollte der Wendepunkt etwas nach Süden gezogen werden (Richtung Pastor).</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die geplante Zuwegung zur Wendeanlage wird einen entsprechenden Abstand zum betreffenden Gebäude von 5,0 m einhalten und die Wendeanlage in Richtung Süden zugunsten einer größeren Flexibilität verschoben.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
b)	<p>b) In Ihrer Planung ist aktuell ein Kreisel von 22 Meter Durchmesser geplant der relativ mittig im Grundstück liegt. Hier möchte ich Anregen eine Wendemöglichkeit zu Planen, die möglichst wenige Fläche verdichtet. Ggf. durch einen in der Mitte bepflanzbaren Wendekreis oder –oval. In jedem Fall sollte die Zuwegung aus unserer Sicht entsprechend der ggf. angepassten Baufenster nochmal ausgerichtet werden.</p>	<p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die private Wendeanlage wird im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes angepasst. Eine Bepflanzung von Teilbereichen der privaten Wendeanlage wird grundsätzlich als positiv angesehen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Empfehlung, jene Flächen, die nicht dem regelmäßigen Anliegerverkehr unterliegen, als Schotterrasen auszugestalten. Damit wäre eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche für eventuelle Feuerwehreinsätze bei zeitgleicher Reduzierung der Versiegelungsfläche möglich. Eine Ansaat mit geeigneten Gräsern und Kräutern kann zudem für eine optische wie auch ökologische Wertigkeit der unversiegelten Flächen sorgen. Da es sich um eine reine Empfehlung handelt, trifft der Bebauungsplan keine verbindlichen Aussagen zur Ausgestaltung. Eine konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der baulichen Umsetzung und unter Beteiligung der Gemeinde.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
c)	<p>2. Baufenster</p> <p>Da wie gesagt aktuell keine konkreten Pläne für die Bebauung bestehen, sollten die Baufenster aus unserer Sicht größer angrenzend/angelegt werden. Insbesondere sollten die nördlichen Baufenster auch den nördlichen Grundstücksbereich unter angemessenem Abstand zu den Nachbargrundstücken abdecken, um ggf. auch nebeneinanderliegende Gebäude zu errichten und eine Südausrichtung der Gebäude zu ermöglichen</p> <p>Das mittlere Baufenster sollte aufgrund der Verschiebung der Zuwegung angepasst werden.</p>	<p><b>zu c) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die jeweiligen Baufenster werden im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes angepasst, sodass eine Südausrichtung der Gebäude ermöglicht wird.</p> <p>Da es sich hierbei um den rückwärtigen Bereich handelt und zu große bauliche Riegel zu den nördlich anliegenden Grundstücken im Sinne des allgemeinen Siedlungsfriedens stören könnten werden direkt nebeneinander liegende Gebäude weiterhin nicht zugelassen werden.</p> <p><b>Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt.</b></p>

d)	<p>3. Gebäude</p> <p>Hinsichtlich der möglichen Bebauung sollte die Firsthöhe nicht im Unterschied zu allen umstehenden Gebäuden auf 10 Meter beschränkt werden. Dies vor allem da das Grundstück ja abfällt und im Vergleich zu allen umliegenden Grundstücken ca. 1 bis 1,5 Meter niedriger liegt. Auch sollte die Traufhöhe entsprechend leicht erhöht werden.</p>	<p><b>zu d) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 10,0 m und die Traufhöhe von 6,0 m wird entsprechend aus der frühzeitigen Beteiligung beibehalten, da sich das WA 2 im rückwärtigen Bereich befindet. Gebäude mit einer höheren Trauf- oder Firsthöhe würden in diesem Bereich städtebaulich deutlich zu massiv wirken.</p> <p>Die bestehenden Geländeverhältnisse im Plangebiet werden für die Planung insofern berücksichtigt, dass als Unterer Bezugspunkt die Ermittlung der Sockelhöhe beziehungsweise die Höhe der baulichen Anlagen die natürliche Geländeoberfläche angenommen wird.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
e)	<p>4. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Nach der Auslegung des aktuellen Plans wurden wir vom benachbarten Hotelier in Bad Laer angesprochen, ob wir die Flächen veräußern würden – was nicht geplant ist. Jedenfalls besteht seitens der Laerer Hoteliers ein nicht konkretes Interesse im Falle einer geplanten Veräußerung/Bebauung hier Ferienwohnung zu errichten/nutzen. Wir stehen dem grundsätzlich offen gegenüber. Um hier keine Möglichkeiten für die Entwicklung des benachbarten Hotelbetriebs zu verschließen, sollte eine Nutzung der für das Hotelgewerbe ermöglicht werden.</p>	<p><b>zu e) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO <i>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</i> gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, da diese Nutzung keinen negativen Einfluss auf das Ortsbild oder Nutzungsstruktur befürchten lässt.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>
f)	<p>Ich möchte mich nochmal für das freundliche Gespräch bedanken und bin gespannt auf die weiteren Planungen. Sollten Ihrseits noch irgendwelche Rückfragen oder Unklarheiten hinsichtlich der angesprochenen Punkte bestehen, dann lassen Sie es mich gerne wissen.</p>	<p><b>zu f) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 16.10.2020 bis 20.11.2020 statt. Während dieses Zeitraumes sind Bedenken und Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.</p>	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.05.2021  
Mi/Su-203.140



.....  
(Der Bearbeiter)