



# Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

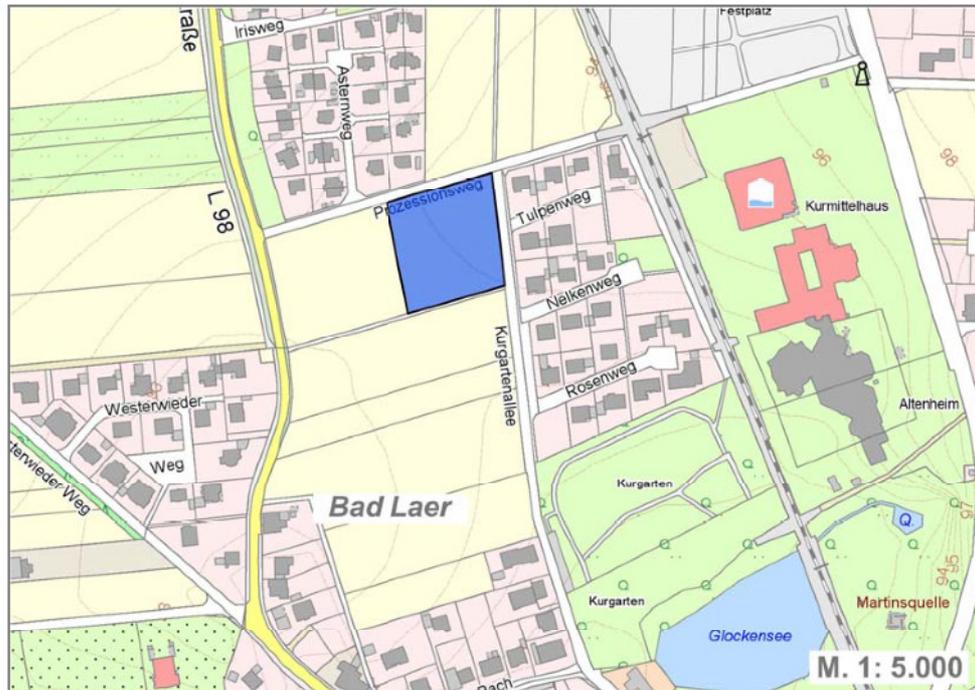
## Bebauungsplan Nr. 2 / II, 2. Änderung Teil A „In der Wasserfurche“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A	3
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	3
1.5 Verfahren	3
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>4</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	7
3.4 Bezugspunkte für die Ermittlung der festgesetzten Höhen	8
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	9
3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.7 Grünordnung	9
<b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO</b>	<b>10</b>
4.1 Dachneigungen / Dachform	10
4.2 Dachaufbauten, -einschnitte	10
4.3 Einfriedungen	10
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
5.1 Geruchsimmissionen	10
5.2 Verkehrslärm	11
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	12
6.2 Soziale Maßnahmen	13
6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	13
6.4 Altlasten	13
<b>7. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>13</b>
7.1 Schutzgebiete/-festsetzungen	14
7.2 Bestehende Verhältnisse	14
7.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	15
7.4 Artenschutzrechtliche Belange	15
7.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch	16
7.6 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	16
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>17</b>
Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2 / II, 2. Änderung Teil A „In der Wasserfurche“ Fachbeitrag Artenschutz Vögel, Dense & Lorenz, Osnabrück, Projekt-Nr. 1746, Januar 2019	

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A liegt in der Gemeinde Bad Laer, westlich der *Kurgartenallee* und südlich des *Prozessionswegs*. Er umfasst dort das Flurstück 132/1 der Flur Nr. 3, Gemarkung Laer.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

#### 1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer weist für den Geltungsbereich eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet (WA)* ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die festgesetzten *Flächen für den Gemeinbedarf* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB lassen sich nicht aus dem Flächennutzungsplan ableiten. Somit sind die Festsetzungen der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer wird auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

#### 1.5 Verfahren

Da es sich bei der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 2. Änderung des

Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

In der Gemeinde Bad Laer herrscht eine starke Nachfrage an zusätzlichem Wohnraum. Auch soll ein bestehender Kindergarten innerhalb des Gemeindegebietes von Bad Laer seinen Standort wechseln.

Im Bereich nordwestlich der *Kurgartenallee* und südlich des *Prozessionswegs* bot sich eine geeignete Fläche für die Entwicklung als neuer Standort für den Kindergarten sowie neuer Wohnbebauung an. Hier soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 / II durch die 2. Änderung Teil A angepasst werden.

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Siedlungsgefüge von Bad Laer. Auch ist ein gültiger Bebauungsplan für das Plangebiet vorhanden. Somit stellt die Planung keine Zersiedelung der freien Landschaft dar, sondern nutzt verfügbare Flächenpotenziale innerhalb von Bad Laer zugunsten einer langfristigen Siedlungsentwicklung.

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet. So soll für den nördlichen Teilbereich des Änderungsbereiches eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden, um die Entwicklung bzw. Standortverlagerung des neuen Kindergartens bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern.

Im südlichen Teilbereich der 2. Bebauungsplanänderung soll ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO mit zwei Teilbereichen (WA 1 und WA 2) festgesetzt werden.

Entlang der *Kurgartenallee* soll im WA 1 eine verdichtete Bebauung entstehen, die im Zusammenhang mit dem nördlich geplanten Baukörper des Kindergartens einen städtebaulichen Schwerpunkt entlang der Straße bildet. Damit soll dem bestehenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sichergestellt werden. Im westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 soll die Voraussetzung für die Entwicklung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Der bisher gültige Bebauungsplan lässt eine solche geplante Entwicklung nicht zu.

Die 2. Änderung Teil A ist als Auftakt einer langfristigen und umfassenderen Entwicklung des gesamten bisher gültigen Bebauungsplangebiets anzusehen. So sind in den folgenden Jahren weitere Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2 / II vorgesehen. Die Änderungen basieren auf ein städtebauliches Gesamtkonzept, welches sich noch in der Planungsphase befindet.



Städtebauliches Konzept (Darstellung: Ing.-Büro Tovar & Partner, Osnabrück)

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB:  
Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Kommune. Für das große und erschlossene Baugrundstück des Plangebietes soll die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden, um dadurch die innerörtlichen Flächenpotenziale zu nutzen. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt:

##### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 1** und **WA 2** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

### 3.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Geltungsbereich als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Somit sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kindergartens benötigten baulichen Anlagen wie z. B. Spiel-, Versamlungs-, Sport-, Schulungs- und Aufenthaltsräume oder Abstellflächen sowie die benötigten Stellplätze etc. innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Geltungsbereich zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den folgenden Regelungen erfüllt die Gemeinde Bad Laer die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet differenziert festgesetzt:

#### 3.2.1 WA 1

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$  zwingend, einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,0$  festgesetzt.

##### a) Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe wird mit  $TH_{max.} = 6,5$  m, die maximale Firsthöhe mit  $FH = 11$  m festgesetzt.

##### b) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Abstand und an die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze.

##### c) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um entlang der *Kurgartenallee* eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen wird im WA 1 die Anzahl der Wohnungen auf maximal 5 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d h 5 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus.

Es wird eine Verdichtung in Form von Geschosswohnungsbau (Miet- und/oder Eigentumswohnungen) entlang der *Kurgartenallee* angestrebt.

### 3.2.2 WA 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,6$  festgesetzt.

#### a) Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe wird mit  $TH_{max.} = 6,5$  m, die maximale Firsthöhe mit  $FH = 9$  m festgesetzt. Eine Traufe zwischen 4,0 m und 5,5 m ist unzulässig.

#### b) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraße mit einem 3 m breiten Abstand und an die südliche, westliche und östliche Geltungsbereichsgrenze.

#### c) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Damit soll im rückwärtigen Teilbereich des Plangebiets die Voraussetzung für ein Einfamilienhausgebiet bauplanungsrechtlich geschaffen werden.

Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

### 3.2.3 Flächen für Gemeinbedarf

Da die Flächen für den Gemeinbedarf nicht den Regelungen der BauNVO unterliegen, werden weitere Regelungen zu Art oder Maß der baulichen Nutzung nicht getroffen.

Bei der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich nicht um eine Nutzungsart gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO. Damit entfallen die zwingenden Ansprüche für Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO.

Die allgemeine Rechtsprechung fordert, dass eine eindeutige Bezeichnung eines konkreten, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben (Zweckbestimmung) festgesetzt werden muss.

In diesem Falle wird die Fläche des Kindergartens als *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* festgesetzt. Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB genügt den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans für die Art der baulichen Nutzung.

Weitere als die oben und unter der *Ziffer 3.3* genannten Festsetzungen werden für die Gemeinbedarfsfläche nicht getroffen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der neuen Erschließungsstraße mit einem 3,0 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche.

Entlang der *Kurgartenallee* orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem 2,0 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Entlang des *Prozessi-*

onsweges orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem 0,75 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche.

Diese geringeren Abstände der überbaubaren Bereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen entlang der *Kurgartenallee* und des *Prozessionsweges* werden aufgrund der dort anzulegenden Fußwege erforderlich.

Entlang der *Kurgartenallee* im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird zusätzlich eine Baulinie festgesetzt, die eine städtebauliche Orientierung der Baukörper entlang der Straße sicherstellen soll. Ein zurückspringen von einzelnen oder mehreren Gebäuden entlang der Straße könnte das Bild eines geordneten Straßenraumes erschweren und somit die geplante leitende Wirkung zum Kurgarten entgegenstehen. Die Festsetzung einer Baulinie ist daher für diesen Ortsbild prägenden und sensiblen Bereich am Kurgarten erforderlich.

Von einer Baulinie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche kann abgesehen werden, da sich der überbaubare Bereich an die *Kurgartenallee* orientiert.

Der überbaubare Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird mit einer Tiefe von 50 m – ausgehend von der *Kurgartenallee* – festgesetzt. Mit der Kombination dieser Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Baukörper entlang der *Kurgartenallee* errichtet werden und gleichzeitig ausreichend Flexibilität für die Planung und Errichtung des Kindergartengebäudes gegeben sind.

### 3.4 Bezugspunkte für die Ermittlung der festgesetzten Höhen

#### a) **Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Im Änderungsbereich sind die bereits ausgebauten Erschließungsstraßen *Kurgartenallee* und *Prozessionsweg* als Bezugshöhe anzunehmen.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

#### b) **Sockelhöhe**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

#### c) **Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen.

#### d) **Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

### 3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die *Kurgartenallee* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die neue Erschließungsstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 6 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind – an später in einem separaten Straßenentwurf zu definierenden Stellen – Stellplätze und Pflanzbeete mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum möglich.

Im Plangebiet wird entlang der Straße *Prozessionsweg* eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 2,25 m und entlang der *Kurgartenallee* wird eine Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 1,0 m festgesetzt. Diese zusätzlichen Breiten im Plangebiet sind erforderlich, um entlang der beiden Erschließungsstraßen einen beidseitigen Fußweg anlegen zu können ohne die vorhandenen Fahrbahnen und die darunter befindlichen Kanäle umlegen zu müssen. Somit wird der Verkehrssicherheit sowie den Bedürfnissen von Fußgängern im Bereich des Kindergartens und des Mehrfamilienhauses an der *Kurgartenallee* Rechnung zu tragen.

Es ist bei der späteren Planung von Stellplätzen, Pflanzbeeten und Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum im separaten Straßenentwurf darauf zu achten, dass Müllsammelfahrzeuge sowie Hub- und Rettungsfahrzeuge ungehindert ein- und ausfahren können.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs im späteren separaten Straßenentwurf ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann.

### 3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

### 3.7 Grünordnung

Die grüngestalterischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung beinhalten die Festsetzung zur Pflanzung eines standortheimischen Laubbaumes je 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Mit der beschattenden Wirkung der Baumgehölze wird auf eine Erfüllung der Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB zur städtebaulichen Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung hingewirkt.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 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 nahe am Kurgarten in einem Ortsbildprägenden Teil von Bad Laer liegt.

##### 4.1 Dachneigungen / Dachform

Im WA 1 ist eine Dachneigung bis max. 45° zulässig. Zulässig sind im WA 1 Sattel-, Walm- und Flachdächer.

Im WA 2 ist bei einer Traufhöhe bis max. 4,0 m eine Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Zulässig sind dann Sattel- und Walmdächer. Bei einer Traufhöhe von min. 5,5 m bis max. 6,5 m liegt die Dachneigung zwischen 20° und 30°. Zulässig sind dann nur Zeldächer.

##### 4.2 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

##### 4.3 Einfriedungen

Um eine harmonische Grüngestaltung zum öffentlichen Raum, insbesondere zur nördlich gelegenen freien Landschaft hin zu gewährleisten, sind als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken standortheimischer Gehölze sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun gemäß textlicher Festsetzung zulässig.

Für Schnitthecken zulässige Arten sind z.B.:

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Taxus baccata</i>	-	Eibe

#### 5. Immissionsschutz

##### 5.1 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an dem südlichen und westlichen Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung

Teil A des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

### 5.2 Verkehrslärm

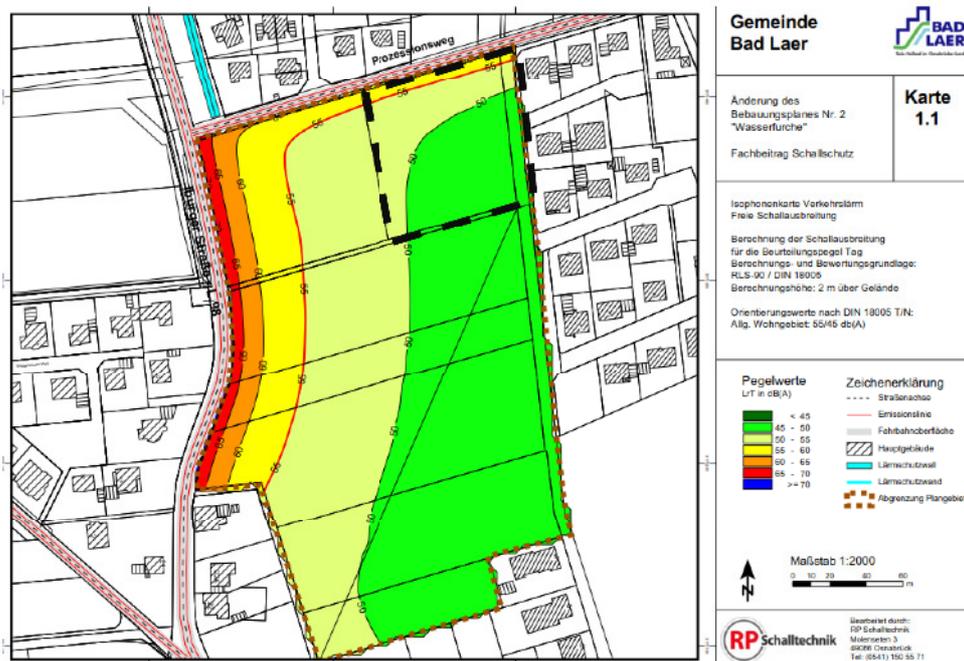
Das Plangebiet wurde als Teilbereich bereits im Rahmen einer vorläufigen großräumigeren lärmtechnischen Untersuchung betrachtet.

Der vorläufigen Untersuchung ist zu entnehmen, dass es durch den Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum innerhalb des Plangebiets nur direkt entlang des *Prozessionsweges* zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt. (siehe Karte 1, Karte 2 und Planzeichnung des Bebauungsplans)

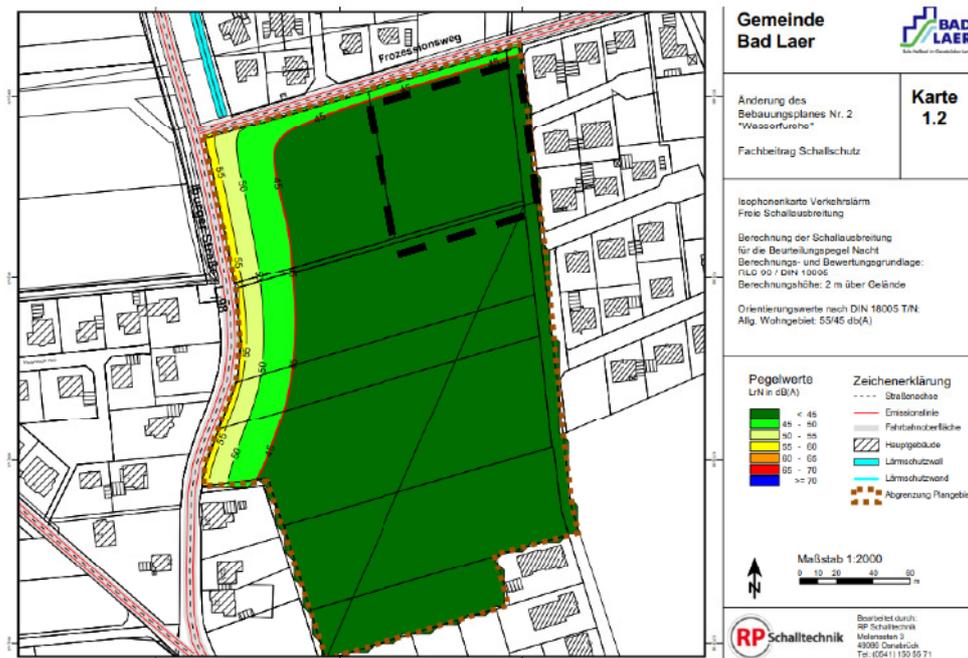
Die Orientierungswerte für die Allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A) / nachts: 45 dB (A)) für den Tages- und Nachtzeitraum werden eingehalten. Auf der *Fläche für den Gemeinbedarf* werden die Orientierungswerte nur im Norden direkt entlang am *Prozessionsweg* überschritten, wenn dieser Fläche der Schutzstatus eines WA-Gebiets eingeräumt wird. (siehe Karte 1, Karte 2 und Planzeichnung des Bebauungsplans)

Diese Bereiche befinden sich jedoch außerhalb des überbaubaren Bereiches im Vorgartenbereich des zukünftigen Kindergartens. Aller Voraussicht nach werden in diesem Bereich Stellplätze angeordnet.

Somit sind innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung Teil A keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.



Karte 1: Beurteilungspegel Tag, RP Schalltechnik Osnabrück



Karte 2: Beurteilungspegel Nacht, RP Schalltechnik, Osnabrück

## 6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 6.1 Ver- und Entsorgung

Müllentsorgung:

Die Anlieger haben zur Müllentsorgung, ihren Abfall zur in der Planzeichnung dafür dargestellten Standort zu bringen.

Wasserversorgung:

Für das Plangebiet wird die Versorgung mit Frischwasser über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 125 PVC in der *Kurgartenallee* erfolgen. Eine Entnahmemöglichkeit für Löschwasser besteht am Hydranten im *Prozessionsweg*.

Oberflächenentwässerung:

Bei der Erschließung des östlich angrenzenden Wohngebietes wurden in der *Kurgartenallee* bereits teilweise Hausanschlüsse sowie Anschlussmöglichkeiten für Entwässerungskanäle (DN 300 für Regen- und DN 200 für Schmutzkanäle) hergestellt. Auf Höhe der geplanten *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* ist ein Hausanschluss für die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser vorhanden. Wird mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> geplant, so ist gemäß DIN 1986-100 der Nachweis einer sicheren und schadlosen Überflutung bzw. Rückhaltung der Oberflächenabflüsse auf dem eigenen Grundstück zu führen und der Gemeinde im Rahmen des Entwässerungsantrages vorzulegen.

Die weitere geplante Wohnbebauung wird über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zur *Kurgartenallee* entwässert.

Schmutzwasserableitung:

Die Ableitung der anfallenden Schmutzwasserabflüsse wird ebenfalls über die vorhandene Kanalisation in der *Kurgartenallee* erfolgen. Die Schmutzwasserabflüsse wurden zuvor durch den bestehenden Bebauungsplan mit entsprechenden Einwohnerwerten in der Kläranlage berücksichtigt.

#### Grundwasserschutz:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B von Bad Laer. In der Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer gelten gemäß des § 6 folgende Schutzbestimmungen.

In der quantitativen Schutzzone B sind verboten:

1. Erdaufschlüsse und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 20 m Tiefe;
2. Bergbau (Eingriffe in den Boden / Untergrund zur Gewinnung von Rohstoffen sowie sonstige Ablagerungen mit Freilegungen des Grundwassers);
3. das Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände. Hiervon ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Solegewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;
4. das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
5. Sprengungen im Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
6. Heizungs- und Kühlanlagen, die die Untergrund- und Wassertemperatur nutzen (Wärmepumpen), sofern sie geeignet sind die Temperaturverhältnisse in einer Tiefe von mehr als 20 m unter Gelände messbar ( $\pm 1^\circ\text{C}$ ) zu verändern.

#### 6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht berührt.

#### 6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

### 7. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13

Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG. Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt *Immissionsschutz* behandelt.

### 7.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW vor.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes befinden sich rund 600 m östlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3813-331 *Teutoburger Wald/Kleiner Berg*. Der *Kleine Berg* besteht aus Waldgebieten auf Kalkgestein mit großflächigen Waldmeister-Buchenwäldern unterschiedlicher Ausprägung, vielfach durchsetzt von Fichtenforsten. Kleinflächig bestehen Bachläufe, Kalktuffquellen und Erlen-Eschenwälder. Das FFH-Gebiet ist das größte Buchenwaldgebiet im westlichen Niedersachsen und ist repräsentativ für die nordwestlichsten Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland. Schutzwürdigkeit besteht aufgrund von Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern, Kalktuff-Quellen und der Tierarten Groppe, Bachneunauge, Teichfledermaus und Große Mausohr. Aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Bebauung zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet sowie aufgrund der Erkenntnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (s. u.) ist nicht von erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Natura 2000-Netz auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes *HQSG Bad Laer*. Die entsprechenden Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Unmittelbar nördlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes *WSG Glandorf Ost*. Von Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet ist nicht auszugehen.

### 7.2 Bestehende Verhältnisse

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A ist aktuell intensiv ackerbaulich genutzt. Nördlich und östlich grenzen mit der *Kurgartenallee* und dem *Prozessionsweg* asphaltierte Verkehrswege an.



Abb.: aktuelle Nutzung

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich faktisch bereits als Bauland zu betrachten. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 weist die Fläche als Teil einer umfassenden Allgemeinen Wohnbaufläche zwischen *Prozessionsweg*, *Kurgartenallee*, *L 98 Iburger Straße* und der bestehenden Siedlung nördlich der Straße *Am Bach* aus. Grünordnerische Festsetzungen bestehen für den Geltungsbereich der 2. Änderung Teil A nicht.



### 7.3 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu beachten.

### 7.4 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Für die Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom Januar 2019 erarbeitet, der Bestandteil der Planunterlagen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück fokussiert sich das Gutachten auf die Artengruppe der Vögel. Auf eine Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse wurde aufgrund der vorhandenen Strukturen verzichtet. Der Untersuchungsraum umfasst den gesamten mit Wohnbauflächen beplanten und

zurzeit ackerbaulich genutzten westlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 2 / II sowie angrenzende Strukturen. Die von der B-Planung betroffene Ackerfläche, deren Bestandteil auch der im äußersten Nordosten gelegene 2. Änderungsbereich ist, hat lediglich eine nicht essentielle Funktion für Nahrungsgäste. Brutstätten wurden im Änderungsbereich wie auch auf der gesamten Ackerfläche nicht festgestellt. Für ein Vorkommen anspruchsvollerer Offenlandarten ist die vorhandene Freifläche nach gutachterlicher Einschätzung wahrscheinlich bereits zu klein. Dem Untersuchungsraum wird eine geringe Bedeutung als Vogellebensraum beigemessen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden bei Umsetzung der Planung nicht ausgelöst, sofern als Vermeidungsmaßnahme eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar beachtet wird. Für weitere Details wird auf den als Anlage beiliegenden Fachbeitrag verwiesen.

#### 7.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Die Grundfläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist Bestandteil eines rechtskräftig ausgewiesenen Wohngebietes. Dieses Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 ist in seiner Gesamtheit eine allseitig von bereits vorhandener Wohnbebauung umschlossene, landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die bereits längerfristig einer städtebaulichen Entwicklungsplanung unterliegt.

#### 7.6 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Kleinflächigkeit von eher geringer klimatischer Relevanz. Durch die grünordnerische Vorgabe zur Pflanzung eines Baumes je 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll ein Mindestmaß klimaausgleichender Maßnahmen erzielt werden. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards kann bei Neubauten im Plangebiet vorausgesetzt werden.

## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 2. Änderung Teil A des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am ..... die 2. Änderung Teil A des Bebauungsplan Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den .....

Der Bürgermeister

.....  
Tobias Avermann

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.03.2019  
Lh/Mi/Su-203.119

.....  
(Der Bearbeiter)

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