

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 356

„ÖSTLICH WESTERWIEDER WEG“

DER GEMEINDE BAD LAER

LANDKREIS OSNABRÜCK

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

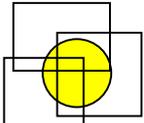
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §§ 13B / 13A BAUGB

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB WIRD ABGESEHEN

DER FACHBEITRAG UMWELT (FBU) IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

BEARBEITET DURCH:

STAND: 03.07.2020

	PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN		
	SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635		
	RAUMPLANUNG	STADTPLANUNG	BAULEITPLANUNG
	LANDSCHAFTSPLANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL			

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsanlass 3
2	Planungsrechtliche Hinweise 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung 3
3.2	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 5
3.3	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen 6
4	Planung Wohngebiet „Östlich Westerwieder Weg“ 7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes 7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 9
4.2.1	Fachgesetze 9
4.2.2	Fachplanungen 10
4.3	Bestand 11
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht 11
4.4.1	Art der baulichen Nutzung 13
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche 13
4.4.3	Verkehrerschließung 14
4.4.4	Sonstige Flächenausweisungen 14
4.5	Umweltbelange 15
4.5.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU) 15
4.5.2	Abwägung der Umweltbelange 16
4.6	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 17
4.6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 17
4.6.2	Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 19
4.7	Ver- und Entsorgung 20
4.8	Brandschutz 21
4.9	Belange des Denkmalschutzes 21
4.10	Flächenbilanz 22
4.11	Erschließungskosten und Finanzierung 22
4.12	Stellplatznachweis 22
4.13	Bodenordnung 23
5	Auslegungsvermerk 23

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bad Laer hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 356 „Östlich Westerwieder Weg“ beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Bad Laer zu sichern und zu entwickeln. Es besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, jedoch ist in der Gemeinde Bad Laer keine der Nachfrage entsprechende Anzahl von Wohnbaugrundstücken verfügbar. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

2 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Anwendungsbedingungen des § 13b BauGB liegen für das Plangebiet vor: Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m² und das Areal schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist (im vorliegenden Fall nicht relevant).

Da ferner eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Plangebiet entsteht, sind - entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - im Vergleich zur Bestandssituation zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,

- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,
- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“¹

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Gemeinde Bad Laer dem Ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde wird ferner als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr (F) bestimmt.

Trotz gemeindespezifischer Unterschiede lassen sich als grundlegende Probleme ländlicher Räume nennen:

- sehr geringe Einwohnerdichte,
- hohe strukturelle Arbeitslosigkeit,
- geringer Anteil an qualifizierten Arbeitsplätzen,
- Entleerungstendenzen aufgrund von Abwanderungsprozessen,
- Notwendigkeit zum Aufbau neuer Erwerbszweige,
- geringe Nachfrage- und Entwicklungspotentiale im Wohnungsbau und Gewerbe,
- vielfach nur unzureichend genutzte Entwicklungspotentiale, besonders im Fremdenverkehrsbereich,
- Leerstand, Funktionsverlust und schlechter baulicher Zustand, vor allem bei landwirtschaftlichen Gebäuden,
- Nutzungsbrachen ehemals landwirtschaftlicher Flächen,
- wertvolle, vielfach geschützte Naturraumpotentiale,
- Engpässe, insbesondere in den kleinen Siedlungseinheiten bei öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen,
- unbefriedigende verkehrliche Erschließung, vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- begrenzte Handlungsfähigkeit der Kommunen aufgrund geringer personeller und finanzieller Ressourcen oder struktureller Schwächen der örtlichen Wirtschaft,
- niedriges Einkommens- und Vermögensniveau der privaten Haushalte,
- Kapitalschwäche der Unternehmen.²

Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“³

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1, Ziffer 07

²vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: „Strategien für strukturschwache ländliche Räume“, Bonn/Berlin 1997, S.5

³Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004, S. 27

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP für den Bereich der Gemeinde Bad Laer nicht getroffen.

Die Gemeinde Bad Laer ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Eggermühlen geleistet.

Die Gemeinde Bad Laer ist der Auffassung, dass neben einer erforderlichen positiven Rahmensetzung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Gemeinden selbst im Rahmen in ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen zu unternehmen haben, damit die Vitalität der Gemeinden erhalten und fortentwickelt werden kann.

Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Hierbei stellt, neben der Entwicklung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze durch Förderung des Gewerbesektors, insbesondere auch die Schaffung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes einen besonders wichtigen Faktor dar. Dazu gehören insbesondere Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

In diesem Sinne wird auch der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde Bad Laer geleistet.

3.2 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“⁴

3.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Grundlegendes Ziel ist es, die Gemeinde Bad Laer als ländliche Siedlung und damit als historisch gewachsene, lokale soziale Gemeinschaft zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bewohner, vor allem auch für die Jugend, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zur gestalten.

Dementsprechend basiert auch die vorliegende Bauleitplanung auf folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.

⁴Grotfels, in: Hoppe/Grotfels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

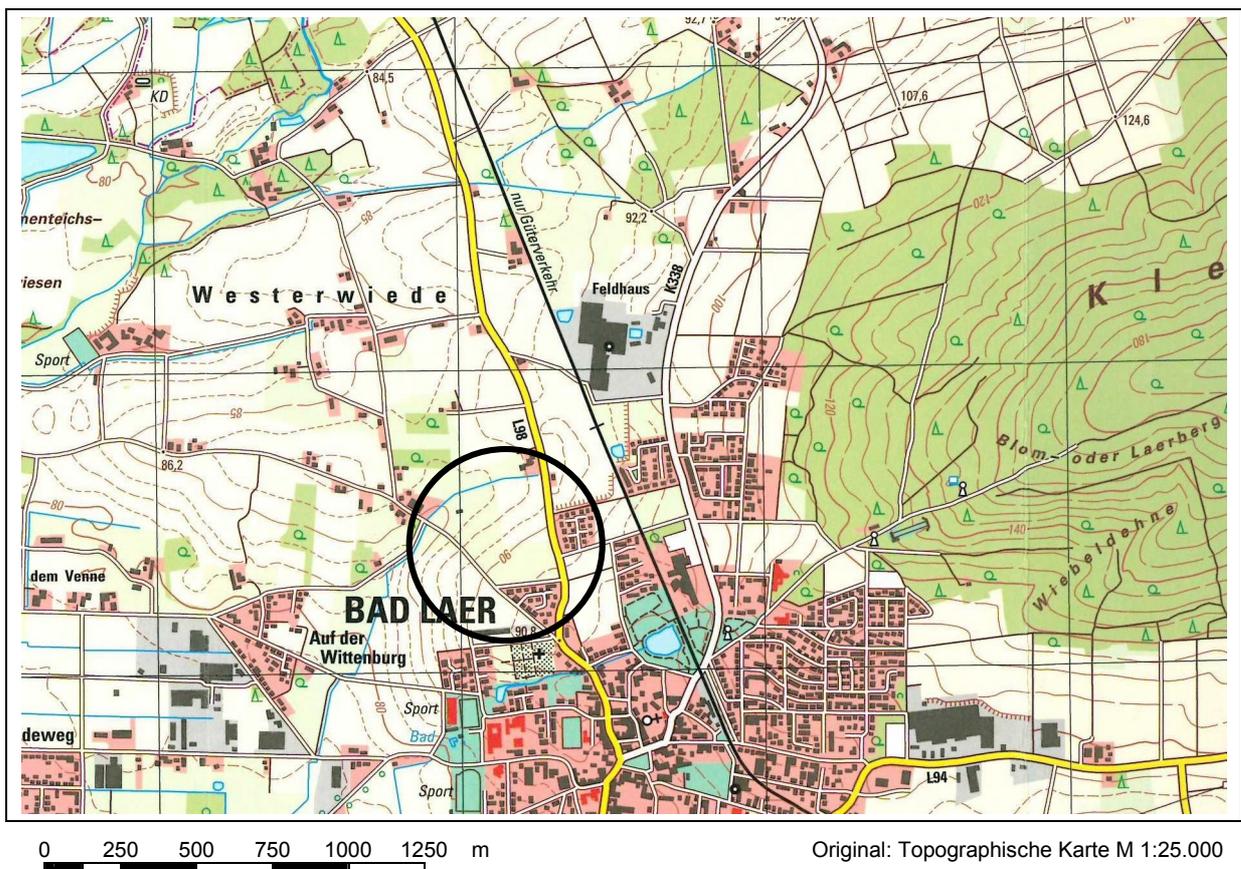
- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

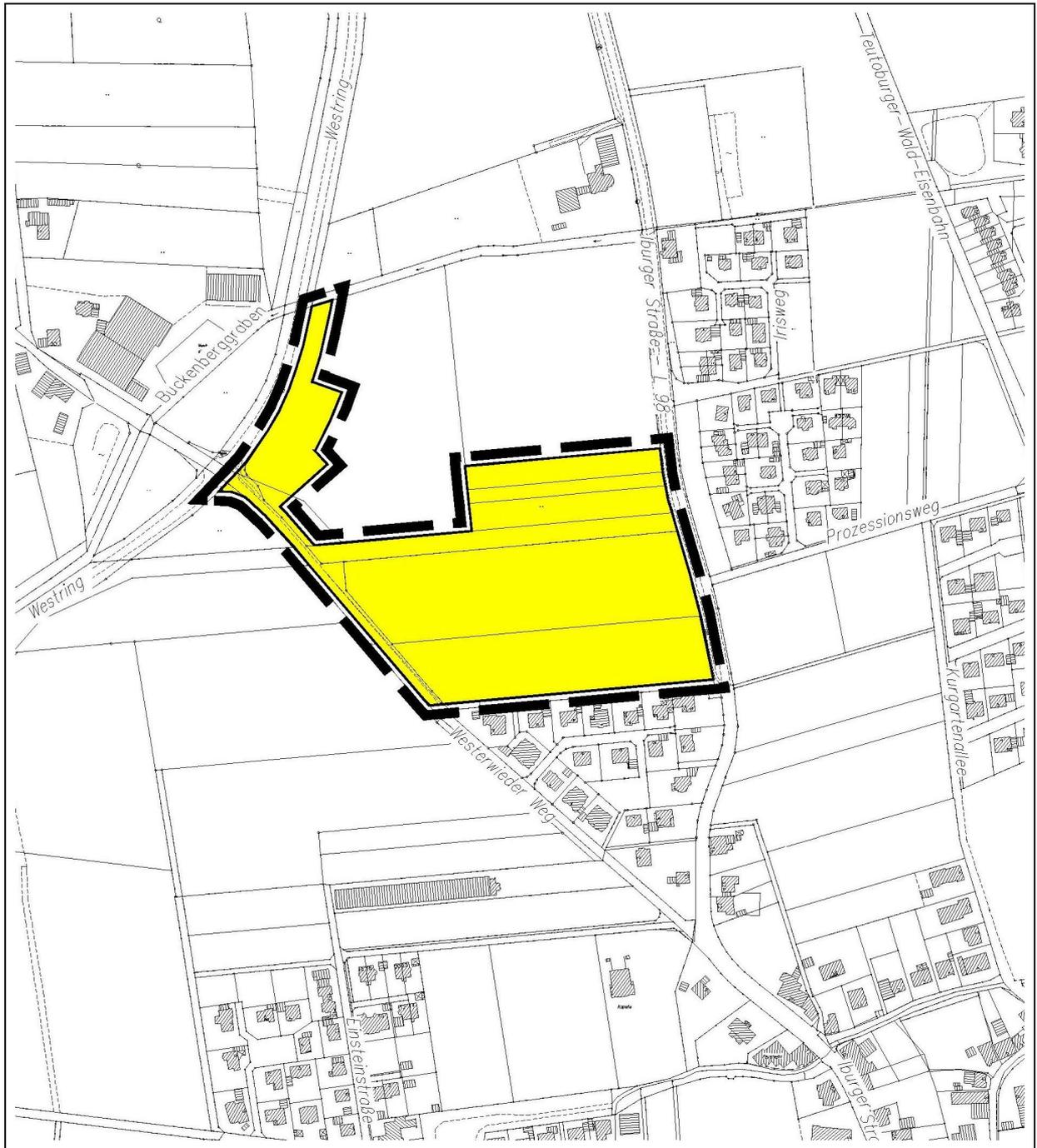
Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf das Gemeindegebiet als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordners flächen- und raumfunktional gegliedert.

4 Planung Wohngebiet „Östlich Westerwieder Weg“

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Westring“ und „Westerwieder Weg“ im Westen und der „Iburger Straße“ im Osten. Der Westerwieder Weg liegt dabei teilweise innerhalb des Plangebietes.





0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

Gemeinde Bad Laer B-Plan Nr. 356 Plangebiet M. 1 : 5.000

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potentielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Dies bedeutet, bei erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Schutzgebieten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 (FFH - Gebiete und EU - Vogelschutzgebiete) ist ebenfalls das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zulässig.

Für die vorliegende Planung ergaben sich dabei keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen von EU-Vogelschutzgebieten.

Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde. Für die vorliegende Planung ergaben sich dabei keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten.

Beim derzeitigen Stand der Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen oder erhebliche Störungen prioritärer Arten oder Lebensräume.

Zusammenfassend ergibt sich somit die Prognose, dass beim derzeitigen Stand der Untersuchungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Bauleitplanung zu erwarten sind.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 a/b BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und NUVPG.

Bezüglich des im Plangebiet vorgesehenen Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) wurde in Abstimmung zwischen dem Ing.-Büro Hans Tovar & Partner und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück festgestellt, dass diesbezüglich keine UVP-Vorprüfung erforderlich wird, da es sich um ein Trockenbecken handelt, das als Teil der Regenwasserkanalisation beantragt wird und nicht um den Bau oder Ausbau eines Gewässers. Durch die vorliegende Planung werden auch keine anderweitigen UVP-pflichtigen Projekte vorbereitet.

Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung von 9.889 m² liegt unter dem Schwellenwert des § 13 b BauGB von 10.000 m². Die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Die in den vorliegenden Fachbeitrag Umwelt (FBU) integrierte Eingriffsbilanzierung erfolgt daher insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und insofern als Abwägungsgrundlage für die Belange von Natur und Landschaft. Der FBU ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. In § 44 BNatSchG werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten behandelt (siehe auch Kapitel 3.7).

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (BioConsult, 24.03.2020). Dieser ist Anlage des FBU. Die Ergebnisse wurden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück am 04. Juni 2020 abgestimmt und in der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutz, Altlasten, Störfallgefahren

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, 16. BImSchV, DIN 18005) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Verkehrsimmissionen wurde zur vorliegenden Planung eine Berechnung nach RLS-90 erstellt (RP Schalltechnik, 02.07.2020). Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

Rund 45 m nordöstlich des Plangebietes, nördlich des Irisweges, liegt ein Altstandort (Kris-Nr. 74069050006). Nach Angaben des Datenservers vom Landkreis Osnabrück ist das Objekt gesichert, die südlich des Irisweges liegende Wohnbebauung ist demnach unbelastet. Angesichts der bestehenden Bebauung und der dazwischen liegenden Iburger Straße ist nach Auffassung der Gemeinde Bad Laer davon auszugehen, dass von dieser Altablagerung keine Gefährdungen für das Plangebiet ausgehen.

Weitere Altlasten sind weder innerhalb des Plangebietes noch in seiner näheren Umgebung bekannt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld des Plangebietes keine Betriebe vorhanden, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ansonsten keinem besonderen Schutzstatus

4.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück (RROP) liegt der Norden des Plangebietes in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung und innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Ferner verläuft durch das Plangebiet eine Gasfernleitung und am Südrand des Plangebietes eine Fernwasserleitung. Entlang des Westerwieder Wegs verläuft ein regionalbedeutsamer Radwanderweg. Ansonsten bestehen für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen (weiße Fläche).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück stellt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) als „weiße Fläche“ dar. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs in dem die Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten für erforderlich gehalten wird.

Landschaftsplan (LP)

Für die Gemeinde Bad Laer liegt kein Landschaftsplan vor.

Flächennutzungsplan (FNP) / Bebauungspläne (B-Plan)

Für das Plangebiet besteht derzeit noch kein B-Plan. Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Bad Laer, aus dem Jahr 2016, wurde das Plangebiet als Teil einer größeren Wohnbaufläche dargestellt. Dargestellt wurden zudem innerhalb des Plangebietes verlaufende Gas-, Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen. Nachrichtlich hingewiesen wird darüber hinaus auf die tlw. Lage in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, im Trinkwassergewinnungsgebiet „Glandorf Ost“, Zone III B und im Heilquellenschutzgebiet Bad Laer.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren treffen.

4.3 Bestand

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zudem liegt im Westen des Plangebietes ein Abschnitt des asphaltierten Westerwieder Weges mit randlichen Krautsäumen. Zur umfassenderen Information wird auf den Fachbeitrag Umwelt (FBU) verwiesen.

4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Jede politische Gemeinde hat grundsätzlich ein Recht und auch eine Pflicht im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit eine nachhaltige Vorsorgeplanung auf der Grundlage der spezifischen örtlichen Bedürfnisse, Probleme und Möglichkeiten zu betreiben.

Die Gemeinde Bad Laer beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies unbedingt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der bestehenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes erfolgte nach langem Abwägen. Wunsch der Gemeinde ist die Sicherung und angemessene Fortentwicklung des Wohn-, Erholungs- und Arbeitsstandortes Bad Laer. Durch die bestehenden Straßen, (insbesondere Iburger Straße und Westerwieder Weg), den unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan (Stand 33. Änderung) bereits als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit das Ergebnis eines umfangreichen Planungs- und Abwägungsprozesses mit anschließender Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- Der Bereich grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und ergänzt damit sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Gemeinde und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Bad Laer keine Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Andere Flächen innerhalb der Ortslage von Bad Laer, die sich theoretisch für eine städtebauliche Entwicklung anbieten würden, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und/oder stehen derzeit nicht für bauliche Zwecke zur Verfügung.

Die Gemeinde hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) 'Belange der Land- und Forstwirtschaft' (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht ausgeschlossen, sondern auf den 'notwendigen Umfang' beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr 'in der Abwägung zu berücksichtigen' (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine '**Abwägungsdirektive**' (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).“⁵

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Gemeinde in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im Fachbeitrag Umwelt (FBU) nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohngebietsentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Beim Zusammentreffen geplanter bzw. bestehender konkurrierender Flächennutzungen ist i.d.R. immer eine potentielle Konfliktsituation gegeben. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und im Rahmen des rechtlich zulässigen Ermessensspielraumes bei stadtplanerischen Entscheidungsprozessen nach bestem Wissen und Gewissen insgesamt eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchführt.

Dies erfolgt in der vorliegenden Planung. In die Abwägung werden alle Belange einbezogen, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Dabei soll die jeweilige Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt werden. Insgesamt soll der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise erfolgen, die ein objektives und ausgewogenes Abwägungsergebnis gewährleistet.

Es wird jedoch klar herausgestellt, dass sich die Gemeinde innerhalb des gesetzlich gesteckten Abwägungsrahmens durchaus in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden kann und oftmals auch muss, wenn sie aufzeigt, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln will.

Nach Auffassung der Gemeinde ist das geplante Wohnbaugelände städtebaulich angemessen und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung erforderlich.

⁵ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und ist daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, insbesondere Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

„Weder der Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RLÖ sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihre möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

Angesicht der vorstehenden Rechtsprechung werden im WA Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Aus städtebaulichen Gründen werden ferner insgesamt drei WA-Bereiche (WA1, WA2 u. WA3) gebildet, für die u.a. differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Anzahl von Wohnungen getroffen werden.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Das **WA1** erhält den größten Flächenanteil. Hier soll eine eher aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser (ED) in abweichender Bauweise (a) und maximal 2 Vollgeschossen (II) entstehen. Die abweichende Bauweise begrenzt die Baukörperlänge auf max. 25 m (ansonsten wären 50 m erlaubt). Zulässig sind hier Wohngebäude mit jeweils maximal 2 Wohnungen.

Zur Schaffung eines angemessenen Anteils von z.B. Mehrfamilienhäusern werden im **WA2** neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) in offener Bauweise (o) zugelassen. Zulässig sind hier bei Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern max. 4 Wohnungen.

Das **WA3** erhält Festsetzungen, die einen möglichst harmonischen Übergang zum südlich bestehenden Wohngebiet ermöglichen sollen. Hierzu wird ebenfalls die abweichende Bauweise (a) vorgegeben und die Traufenhöhe auf max. 4,0 m begrenzt.

In allen WA wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Vorgaben zur GRZ und GFZ liegen insgesamt innerhalb der maximal zulässigen Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der GRZ von 0,3 wird u.a. auch die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB) beachtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in allen WA durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Weitere Einschränkungen der Wohngebiete (u.a. zur Firsthöhe, zur Dachform, zur Gestaltung von Einfriedungen) erfolgen durch textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan (siehe Kapitel 4.6).

4.4.3 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung erfolgt von der Iburger Straße (bislang noch L98) aus über eine neue Erschließungsstraße. Die fachgerechte Ausbildung des Einmündungsbereichs der geplanten Erschließungsstraße in die Iburger Straße soll rechtzeitig mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück, abgestimmt werden.

Nur ein sehr kleiner Teil des Plangebietes soll vom Westerwieder Weg aus verkehrlich erschlossen werden. Durch einen Fuß- u. Radweg wird die Durchfahrt für Kfz vom Westerwieder Weg zur Iburger Straße verhindert. Hierdurch sollen u.a. Schleichverkehre vermieden sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Westring (künftig L98) unterstützt werden. Der Fuß- und Radweg soll jedoch als Not- und Rettungsweg nutzbar sein.

Die neuen Straßen wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ dimensioniert. Im Straßenraum sollen multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können.

Bei Realisierung des Baugebietes werden ca. 47 Wohngebäude mit insgesamt ca. 70 Wohneinheiten entstehen. Dementsprechend ist mit ca. 105 Kfz und entsprechend ca. 403 zusätzlichen Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Diese Verkehrsmengenzunahme wurde im Fachbeitrag Schallschutz berücksichtigt.

Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RASt 06) wurde empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entsprechend der prognostizierten 70 Wohneinheiten sollten daher ca. 16 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.

4.4.4 Sonstige Flächenausweisungen

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über eine entsprechende Regenwasserkanalisation dem im Plangebiet vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zugeleitet werden. Aus dem RRB soll das Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter Buckenberggraben abgeleitet werden. Das geplante RRB wurde entsprechend als **Fläche für die Wasserwirtschaft** ausgewiesen und die für notwendige Zu- und Ableitungen erforderlichen Flächen zum und vom RRB wurden mit einem **Leitungsrecht** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Zwischen dem geplanten RRB und dem „Westring“ wird eine **öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** ausgewiesen. Hierdurch soll das Plangebiet einerseits zum „Westring“ abgeschirmt werden. Ferner soll die Fläche zur Sicherstellung der Verfügbarkeit -ggf. für einen künftig erforderlichen Lärmschutzwall - im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans verbleiben.

Eine **private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** entlang der Iburger Straße soll das Plangebiet ebenfalls zur Straße abschirmen und die harmonische Integration des künftigen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild fördern.

Ferner erhält das Plangebiet eine von West nach Ost verlaufende Grünstreifen in der auch wichtige Versorgungsleitungen verlaufen. Die Fläche wird insgesamt als **öffentliche Grünfläche „Parkanlage“** ausgewiesen. Die Grünfläche soll u.a. dazu beitragen,

- die Wohnumfeldqualität für Bewohner und Besucher zu steigern,
- vielfältige soziale Aktivitäten zu ermöglichen,
- die Tier- und Pflanzenvielfalt und die Naturnähe insgesamt zu fördern,
- das Kleinklima (u.a. Kühlungsfunktion) zu optimieren,
- die Zugänglichkeit der erdverlegten Versorgungseinrichtungen zu sichern.

4.5 Umweltbelange

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a/b BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen.

4.5.1 Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt (FBU)

Im Fachbeitrag Umwelt (FBU) werden die planbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB) bewertet und es werden darin angemessene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen. Der FBU kommt in Kapitel 7 zur folgenden zusammenfassenden Beurteilung:

„(...)

Da die Umweltbelange grundsätzlich auch im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen sind, wurde zur vorliegenden Planung der Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.10 des vorliegenden FBU erfolgt eine schutzgutspezifische Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, zudem werden die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Die im FBU ebenfalls enthaltene naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wurde insbesondere zur Ermittlung der Eingriffsintensität / bzw. -schwere und dementsprechend als Abwägungsgrundlage erstellt. Die Eingriffsbilanzierung ergab ein Kompensationsdefizit von rund 17.836 Werteinheiten (nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016). Angesichts der Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die Artenschutzbestimmungen sind jedoch grundsätzlich zu beachten, sie gelten auch bei B-Plänen nach §§ 13a/b BauGB. Dementsprechend wurde für die vorliegende Planung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (BioConsult, 24.03.2020). Danach werden für die Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von je einem Brutpaar Feldlerche und Kiebitz vorgenzogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Werden diese umgesetzt ist nicht mit der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen. Die Gemeinde Bad Laer stellt für die CEF-Maßnahmen eine 2,0 ha große Teilfläche des Flurstücks 84, der Flur 15, Gemarkung Müschen (Gesamtgröße des Flurstücks 22.749 m²) zur Verfügung. Auf dieser Fläche soll eine Extensivierung der Grünlandnutzung und die Einbringung zusätzlicher Wildkräuter erfolgen. Insgesamt ergibt sich durch diese CEF-Maßnahmen auch eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zur Bewertung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Fachbeitrag Schallschutz (RP-Schalltechnik, 02.07.2020) erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere entlang der Iburger Straße erhebliche Verkehrsimmissionen zu erwarten sind. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. angemessene Baugrenzenabstände, passive Lärmschutzmaßnahmen) können erhebliche Auswirkungen auf den Menschen vermieden werden.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die tlw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase, als auch für die Betriebsphase auf ein wenig bis nicht erhebliches Maß vermindert werden können. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.“

4.5.2 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Bad Laer ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des FBU davon überzeugt, dass die vorliegende Planung unbedingt zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §§“ 13a/b BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde hat jedoch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese dienen u.a. dem Artenschutz und fördern die Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Plangebietes.

Erforderlich werden jedoch vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche und den Kiebitz. Diese werden auf einer mind. 2,0 ha großen Fläche der Gemeinde Bad Laer durchgeführt.

Die potenziell erheblichen Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm lassen sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein wenig erhebliches Maß reduzieren. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Details sind dem FBU zu entnehmen, dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.6 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

4.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1, Nutzungsregelungen WA, Sicherung der Anwendbarkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB)

Für die vorliegende Planung werden die §§ 13b und 13a BauGB angewendet. Nach einer aktuellen Entscheidung des VGH München zum § 13b BauGB sind grundsätzlich auch andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt:

„Weder der Gesetzeswortlaut des § 13 b S. 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RLÖ sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihrer möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.“ (VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

Angeht die vorstehende Rechtsprechung werden im WA Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zu 2.1, Bestimmung von Höhenbezugspunkten)

Mit der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 0,50 m über der fertigen erschließenden Straße, wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers ermöglicht und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 2.2, Vorgaben zu maximalen Firsthöhen)

Durch die Festsetzung der Firsthöhen auf maximal 9,0 (Sattel-, Walm- u. Krüppelwalmdach) bzw. 8,0 m (Pulldach), gemessen über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, sollen unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 2.3, Vorgaben zur maximalen Traufenhöhe im WA3)

Durch die Festsetzung der Traufenhöhe auf maximal 3,85 m, gemessen über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, sollen insbesondere ein harmonischer Übergang zum bestehenden Wohngebiet südlich des WA3 ermöglicht werden. Durch diese Vorgabe wird ein Gestaltungsgefüge begünstigt, das Rücksicht auf die Gebäudearchitekturen der angrenzenden Siedlung und das Ortsbild insgesamt nimmt.

Zu 2.4, Regelungen für ein weiteres Vollgeschoss im WA3)

Die Möglichkeit zum Gewinn an Wohn- und Aufenthaltsräumen durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde durch die Möglichkeit zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss im WA3 gefördert. Durch diese Festsetzung wird der grundsätzlich beabsichtigte eingeschossige Gesamteindruck nicht beeinträchtigt, da die festgesetzten First- und Traufhöhen eingehalten werden müssen.

Zu 2.5, Überschreitung der Grundflächenzahl)

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis 45% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1, Beschränkung der Baukörperlänge im WA1 u. WA3

Trotz des hohen Wohnraumbedarfes sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der ortsbild- und landschaftsgerechten Eingliederung des Plangebietes. Darum ist die sozial- und umweltverträgliche Integration der zukünftigen Nutzungen ein wichtiges Ziel. Um z.B. nur eine geringe Versiegelung, eine angemessene Bebauungsdichte und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so schwerwiegende städtebauliche Gründe, dass sie möglichen Baukörperlängen durch eine entsprechende abweichende Bauweise auf maximal 25,0 m begrenzt.

Zu 3.2, Tatsächlich überbaubare Grundstücksflächen

Diese Festsetzung dient der genauen Ermittlung der tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauNVO und NBauO.

Zu 3.3, Zulässigkeit von Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen)

Diese Festsetzung stellt einerseits klar, dass Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig sind. Zwischen den Einfahrtsseiten von Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen soll aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden, da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen/Carports oftmals zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen (z. B. öffnen der Garagentore etc.). So werden gleichzeitig auch Stellplätze vor den Garagen/Carports geschaffen.

Zu 4.1 u. 4.2, Begrenzung der Wohnungsanzahl)

Diese Festsetzungen sollen, wie u.a. auch die Festsetzung Nr. 3.1, die orts- und landschaftsgerechte Eingliederung des zukünftigen Baugebiets fördern und eine nicht gewollte Überfrachtung mit Wohnungen vermeiden.

Die Festsetzungen begrenzt die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, um die Wohndichte an die ländliche Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnruhe vorzubeugen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass die Wohngebäude nicht aus kommerziellen Gründen mit Wohnungen überfrachtet werden.

Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde darüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 5.1, Lärmschutzmaßnahmen)

Diese Festsetzungen zum Schallschutz wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Iburger Straße (L 98) und dem Westerwieder Weg getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die im Fachbeitrag Schallschutz (RP-Schalltechnik, 02.07.2020) dargelegten Ergebnisse berücksichtigt und die empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen Flächen des Plangebietes planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Zu 6.1 u. 6.2, Pflanzbindungen)

Diese Festsetzungen dienen insbesondere der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Fachbeitrags Umwelt (FBU) verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Detaillierte Aussagen können dem FBU entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begrünung.

Zu 7.1 u. 7. 2, vorbeugende Artenschutzmaßnahmen)

Diese Festsetzungen dienen dem vorbeugendem Artenschutz und sollen einerseits durch eine angemessene Bauzeitenbeschränkung erhebliche Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten vermeiden. Durch eine Insekten freundliche Beleuchtung soll ein hinreichendes Nahrungsangebot für Fledermäuse gefördert werden.

Zu 7.3, Zuordnung von Ausgleichsflächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)

Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs.1a BauGB die außerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Flächen für die erforderlichen vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zugeordnet.

4.6.2 Baugestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1 bis 4, Regelungen zur Dachgestaltung)

Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“ der Gemeinde. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache sind die Regelungen zur Dachgestaltung zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes unerlässlich.

Zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. Ziffern 2.2, 2.3 u. 3.1) werden die städtebauliche erwünschten Gebäudearchitekturen gefördert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur Sattel-, Walm- Krüppelwalmdächer mit mind. 25 Grad Neigung, in den WA1u.2 auch Pultdächer mit mind. 15 Grad Neigung zugelassen. Diese Dachformen entsprechen einerseits den typischen Dachformen der ortsbildprägenden Gebäude in Bad Laer aber auch den aktuellen Bauwünschen vieler Bauherren.

Lediglich bei Garagen und Nebengebäuden wird auch ein Flachdach zugelassen. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter dieser Gebäude herausgestellt werden. Da auch hier in der unmittelbaren Nachbarschaft und im gesamten Gemeindegebiet Garagen und Nebengebäude z.T. mit Flachdächern errichtet worden sind, ist diese Zulässigkeit auch in der vorliegenden Planung berechtigt.

Zu unruhige Dachflächengestaltungen sollen dadurch vermieden werden, dass Dacheinschnitte (Loggien) oder Dachaufbauten (Gauben) nur unterhalb des Spitzbodens und auch nur mit einem bestimmten Flächenanteil sowie Mindestabständen untereinander und zum Ortgang zulässig sind.

Den gleichen gestalterischen Zielsetzungen dienen die Vorgaben des Mindestfirstabstandes von Nebendächern zum Hauptfirst sowie zur Einheitlichkeit der Dachgestaltungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen.

Zu 5, gestalterische Angleichung der Garagen und Nebenanlagen an das Hauptgebäude)
Ebenfalls wieder aus Gründen eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks wird für Garagen / Carports und Nebengebäude gefordert, dass diese in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen sind.

Zu 6 bis 8, Gestaltregelungen zu Einfriedungen, Vorgärten und Abfallbehälterplätzen)
Durch die gestalterischen Vorgaben zur Einfriedungen und Vorgärten sowie zur Begrünung von Abfallbehältern soll ein (natur-) freundliches Siedlungsbild gefördert werden.

Lebendige Einfriedungen aus Heckenpflanzen sowie ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Vorgarten sind nicht nur einladend, sondern fördern das Naturerlebnis, dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

Vegetationshemmende sterile Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Im Gegensatz zum klassischen Steingarten, i.d.R. bestehend aus Pflanzenarten nährstoffarmer Standorte eingebettet in eine dazu passende Steininformation, besteht ein Schottergarten überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist.

Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Die Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden. Innerhalb des Plangebietes bestehen mehrere erdverlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Zuge der Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Im Bedarfsfall ist der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung kann durch die Teutoburger Energie Netzwerk AG sichergestellt werden. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Telekommunikationsanbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentralen Versorgungsleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Osnabrück - Süd.

Gemäß der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, 29.06.2020) soll das anfallende Schmutzwasser über eine entsprechende Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle einem neu zu einzurichtenden Pumpwerk am Westerwieder Weg zugeleitet und von dort über eine Druckrohrleitung an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbehandlung aus dem vorliegenden Plangebiet ist eine Kapazitätserhöhung der Kläranlage (am bisherigen Standort oder als Gemeinschaftskläranlage in Glandorf) erforderlich. Derzeit laufen zwischen beiden Gemeinden Beratungen bezüglich einer gemeinsamen Kläranlage. Sofern diese Beratungen scheitern sollten, wird die Gemeinde Bad Laer eine eigene Lösung entwickeln. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung soll einhergehend mit der Erhöhung der Kläranlagenkapazität realisiert werden.

Die geologischen Untersuchungen ergaben, dass eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht sinnvoll ist. Daher wird innerhalb des Plangebietes auf eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über eine entsprechende Regenwasserkanalisation dem im Plangebiet vorgesehenen

Regenwasserrückhaltebecken (RRB) zugeleitet werden. Aus dem RRB soll das Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter Buckenberggraben abgeleitet werden.

Details zur geplanten Entwässerung sind der Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung (Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, 29.06.2020) zu entnehmen. Diese ist Anlage des Fachbeitrags Umwelt (FBU), welcher als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung ist. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden grundsätzlich beachtet, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

Die Müllentsorgung erfolgt in der bisher üblichen Form nach den Bestimmungen des Landkreises Osnabrück. Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 20 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

4.8 Brandschutz

Die Gemeinde Bad Laer wird als Trägerin des Brandschutzes und der Wasserversorgung für einen ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Brandschutz Sorge tragen. Dabei werden die einschlägigen Fachregelwerke berücksichtigt.

Durch das dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Erschließungs- und Baukonzept sind grundsätzlich auch hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Zur Sicherung einer ausreichenden abhängigen und unabhängigen Löschwasserversorgung sollen grundsätzlich die erforderlichen Einrichtungen hergestellt und unterhalten werden. Dazu sollen rechtzeitig Abstimmungen mit der Hauptamtlichen Brandschau, der Ortsfeuerwehr und dem Wasserbeschaffungsverband Osnabrück - Süd erfolgen.

4.9 Belange des Denkmalschutzes

Im direkten Umfeld und am westlichen Rand des Planareals sind mehrfach archäologische Oberflächenfunde geborgen worden. Um zu verhindern, dass im Plangebiet möglicherweise vorhandene weitere archäologische Fundstellen bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land (Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können.

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) 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.

4.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	32.962 m ²	66,19 %
Straßenverkehrsflächen - Westerwieder Weg	2.353 m ²	4,73 %
Straßenverkehrsflächen - neue Erschließungsstraßen	4.814 m ²	9,67 %
Fuß- und Radwege	65 m ²	0,13 %
Gewässerrand- und -räumstreifen	85 m ²	0,17 %
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	3.802 m ²	7,64 %
Öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	1.434 m ²	2,88 %
Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	429 m ²	0,86 %
Fläche für die Landwirtschaft	494 m ²	0,99 %
Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken	3.358 m ²	6,74 %
Fläche insgesamt	49.796	100 %

Städtebauliche Werte

WA1

22.416 m ² x GRZ 0,3	=	6.725 m ² max. zul. Grundfläche
22.416 m ² x GFZ 0,4	=	8.966 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA2:

6.028 m ² x GRZ 0,3	=	1.808 m ² max. zul. Grundfläche
6.028 m ² x GFZ 0,4	=	2.411 m ² max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA3:

4.518 m ² x GRZ 0,3	=	1.355 m ² max. zul. Grundfläche
4.518 m ² x GFZ 0,4	=	1.807 m ² max. zul. Geschossfläche

4.11 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen. Außerhalb des Plangebietes sind artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Herstellungskosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

Straßenbau Erschließungsstraße u. Fußweg ca.	490.000,00	EUR
Regenwasserrückhaltebecken ca.	215.000,00	EUR
Kanalisation ca.	225.000,00	EUR
Trinkwasserversorgung ca.	51.000,00	EUR
insgesamt ca.:	981.000,00	EUR

Zur Finanzierung der Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben werden. Der Gemeindeanteil wird dabei aus Mitteln des Finanzhaushaltes finanziert. Sofern die Gemeinde Grundeigentümerin der Flächen ist, behält sie sich vor, die Kosten der Erschließung in den Grundstückspreis einzurechnen. Ferner behält sich die Gemeinde vor, Erschließungsverträge (§ 124 BauGB) mit geeigneten Investoren abzuschließen.

4.12 Stellplatznachweis

Für die künftigen Nutzungen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen. Nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Notwendige Einstellplätze) wären für Einfamilienhäuser je Wohnung 1-2 Einstellplätze, für Mehrfamilienhäuser je Wohnung 1 - 1,5 Einstellplätze einzurichten.

4.13 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsfläche geklärt und die geplante Bodennutzung sichergestellt ist, kann auf bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

5 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplans in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Bad Laer, den

.....
Bürgermeister