



Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Städtebaulich-Planerische Stellungnahme Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

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



- Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR
- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
 - Straßenbau · Verkehr
 - Landschaftsplanung
 - Stadtplanung
 - Ingenieurvermessung
 - Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Träger öffentlicher Belange	1
1. Agentur für Arbeit	1
2. Staatliches Baumanagement	1
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	1
4. Amt für Landentwicklung	1
5. Polizeiinspektion Osnabrück	1
6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	1
7. Landesschulbehörde	1
8. Landkreis Warendorf	1
9. Kreis Gütersloh	1
10. Klosterrentamt Osnabrück	1
11. LEA Niedersachsen	1
12. Landeseisenbahnverwaltung	1
13. Bischöfl. Generalvikariat	1
14. Ev.-luth. Kirchenkreisamt	1
15. Landesamt für Bergbau und Geologie	1
16. Stadt- und Kreisarchäologie	1
17. TEN eG	1
18. Wasserbeschaffungsverband Versmold-Sassenberg-Warendorf	1
19. Freiwillige Feuerwehr Bad Laer	1
20. Gemeinde Bad Rothenfelde	1
21. Kath. Kirchengemeinde	2
22. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd	2
23. Hauptverband des Osnabrücker Landvolkes	2
24. Verkehrswacht Ortsverband Bad Rothenfelde-Dissen a.T.W.	2
25. Tourismusverband Osnabrücker Land e.v.	2
26. Osnatel GmbH	2
27. Stadtwerke Versmold	2
28. Stadt Dissen a.T.W.	2
29. BUND e.V. Kreisgruppe Osnabrück	2
30. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	2
31. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	2
32. Stadt Versmold	1
33. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“	1
34. Niedersächsische Landesforsten	1
35. Stadt Sassenberg	1
36. Gemeinde Hilter a.T.W.	1
37. PLEdoc GmbH	1
38. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	1
39. Stadt Bad Iburg	1
40. Gemeinde Glandorf	1
41. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	1
42. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück	1
43. Kreis Warendorf	1
44. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	1
45. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	2
46. Stadt- und Kreisarchäologie	3
47. Schumacher Kläranlagen GmbH	3

48.	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	4
49.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	4
50.	LWS Lappwaldbahn Service GmbH	6
51.	EWE Netz GmbH	7
52.	Westnetz GmbH	8
53.	Deutsche Telekom Technik GmbH	8
54.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	9
55.	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim	9
56.	Landkreis Osnabrück	10
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15
1.	Bürger/Anlieger	15

I. Träger öffentlicher Belange	
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 21.11.2017 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Agentur für Arbeit 2. Staatliches Baumanagement 3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr 4. Amt für Landentwicklung 5. Polizeiinspektion Osnabrück 6. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 7. Landesschulbehörde 8. Landkreis Warendorf 9. Kreis Gütersloh 10. Klosterrentamt Osnabrück 11. LEA Niedersachsen 12. Landeseisenbahnverwaltung 13. Bischöfl. Generalvikariat 14. Ev.-luth. Kirchenkreisamt 15. Landesamt für Bergbau und Geologie 16. Stadt- und Kreisarchäologie 17. TEN eG 18. Wasserbeschaffungsverband Versmold-Sassenberg-Warendorf 19. Freiwillige Feuerwehr Bad Laer 20. Gemeinde Bad Rothenfelde 	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 32. Stadt Versmold Vom 27.11.2017 33. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“ Vom 28.11.2017 34. Niedersächsische Landesforsten Vom 28.11.2017 35. Stadt Sassenberg Vom 28.11.2017 36. Gemeinde Hilter a.T.W. Vom 29.11.2017 37. PLEdoc GmbH Vom 01.12.2017 38. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Vom 06.12.2017 39. Stadt Bad Iburg Vom 06.12.2017 40. Gemeinde Glandorf Vom 18.12.2017 41. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Vom 20.12.2017 42. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück Vom 20.12.2017 43. Kreis Warendorf Vom 03.01.2018 44. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim Vom 05.01.2018

	<p>21. Kath. Kirchengemeinde</p> <p>22. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück-Süd</p> <p>23. Hauptverband des Osnabrücker Landvolkes</p> <p>24. Verkehrswacht Ortsverband Bad Rothenfelde-Dissen a.T.W.</p> <p>25. Tourismusverband Osnabrücker Land e.v.</p> <p>26. Osnatel GmbH</p> <p>27. Stadtwerke Versmold</p> <p>28. Stadt Dissen a.T.W.</p> <p>29. BUND e.V. Kreisgruppe Osnabrück</p> <p>30. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</p> <p>31. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</p>	
	<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:</p>	
	<p>45. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 23.11.2017</p>	
<p>a)</p>	<p>Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Der Flugbetrieb ist für die Lage des Plangebiets innerhalb des Ortes unbedenklich, da innerhalb und unmittelbar am Plangebiet angrenzend bereits Wohnbebauung vorhanden ist.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	46. Stadt- und Kreisarchäologie vom 23.11.2017	
	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planaufstellung keine Bedenken.</p> <p>Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde wird in der Planbegründung hingewiesen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Von der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück werden keine Bedenken vorgebracht. Hinweise zur gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht sind bereits Bestandteil im Bebauungsplan.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	47. Schumacher Kläranlagen GmbH vom 28.11.2017	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Kläranlage Bad Laer hat eine rechnerische Bemessungsgröße von ca. 11.000 Einwohnerwerten (EW). 2. Die Kläranlage Bad Laer hat z.Zt. eine Zulaufbelastung von ca. 14.150 EW, bezogen auf den Stickstoff (GesN). 3. Hinsichtlich der Erweiterung der Kläranlage Bad Laer gibt es z.Zt. noch keinen Fortschritt. 4. Eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung von zusätzlichen Schmutzfrachten aus den geplanten neuen Bauplätzen bzw. der Verdichtung von Wohngrundstücken, kann erst nach Fertigstellung der geplanten Kläranlagenerweiterung sichergestellt werden. 	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Von der Schumacher Klärwerkanlagen GmbH wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Kläranlage in Bad Laer ihre Kapazitätsgrenzen erreicht hat.</p> <p>Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen zur Entlastung der örtlichen Kläranlage Rechnung. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ erfolgt, sobald das Entlastungskonzept beschlossen worden ist. Langfristig sollen alle Schmutzwasserabflüsse der Gemeinde Bad Laer über ein Pumpwerk nach Glandorf gefördert und der dortigen Kläranlage zugeführt werden.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	48. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 04.12.2017	
	<p>Hier ist die aktuelle Planunterlage des LGLN, RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, zu verwenden. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wurde die vorläufige Planunterlage verwendet.</p> <p>Für die spätere Urschrift zum Bebauungsplan Nr. 351 ist die aktuelle Planunterlage zu verwenden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist bereits auf der amtlichen Kartengrundlage gezeichnet worden (Geschäftszeichen LGNL: L4-0520-/2017).</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	49. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 05.12.2017	
a)	<p>Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stienken, Tel. 04471/886-170, gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p>	<p>zu a) Stellungnahme:</p> <p>Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt in der Heilquellenschutzgebietszone A, der südliche und südöstliche Teil liegt in Zone B (siehe Karte). Die hieraus resultierenden Beschränkungen in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 5.5 übernommen:</p> <p><i>„Der östlich der Straße Am Blomberg liegende Geltungsbereich, einschließlich des an die Bahnfläche angrenzenden östlichen Teilbereichs des geplanten Mischgebietes, liegen innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“.</i></p> <p><i>Die zugehörige „Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer“ des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 ist zu beachten.</i></p> <p><i>Für das Schutzgebiet gelten nachstehende Beschränkungen:</i></p> <p><i>In der quantitativen Schutzzone A sind gemäß § 5 der Verordnung verboten:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Erdaufschüttungen und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 5 m Tiefe und jegliche Eingriffe in den Untergrund sofern sie zu Veränderungen der Gewässeroberfläche führen können;</i>

b)	50. LWS Lappwaldbahn Service GmbH vom 06.12.2017	
a)	- Von den Grundstücken der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf die Grundstücke der LWS geleitet werden.	<p>zu a) <u>Stellungnahme:</u> Zum Bebauungsplan ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erarbeitet worden. Es wird kein Oberflächenwasser auf den Grundstücken der LWS abgeleitet.</p> <p>Im Übrigen hat die Gemeinde Bad Laer die Grundstücke zwischen dem Geltungsbereich des Plangebiets und den Bahnflächen erworben. Somit grenzen die Grundstücke der Lappwaldbahn nicht mehr direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
b)	- Zur Bahn hin ist bei Privatgrundstücken ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50m aufzustellen.	<p>zu b) <u>Stellungnahme:</u> siehe 50.a), 2. Absatz</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
c)	- Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.	<p>zu c) <u>Stellungnahme:</u> siehe 50.a), 2. Absatz</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
d)	- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins besonders der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten freizustellen.	<p>zu c) <u>Stellungnahme:</u> Von der LWS wird darauf hingewiesen, dass die LWS von Ansprüchen aufgrund der bahnbetrieblich auftretenden Emissionen freizustellen sind.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Verkehrslärm erarbeitet, welcher den Bahnverkehr berücksichtigt und entsprechende Lärmschutzfestsetzungen für den Bebauungsplan ableitet.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p>

		Dem Hinweis wird gefolgt.
a)	51. EWE Netz GmbH vom 12.12.2017	
a)	<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb</p> <p>gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Da wir aus Sicherheitsgründen nicht auf Ihre Homepage zugreifen können, möchten wir Sie bitten, uns in Zukunft eine passende Internet-Adresse der zuständigen Gemeinde anzugeben, wo wir die Unterlagen Einsehen können.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Ingrid Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p>	<p>Stellungnahme: Folgende Textpassage wird in die Begründung unter <i>Hinweise</i> aufgenommen:</p> <p><i>„Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der EWE Netz GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die EWE Netz GmbH zu kontaktieren.“</i></p> <p>Beschlussvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

b)	52. Westnetz GmbH vom 13.12.2017	
a)	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.11.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den o.g. Bebauungsplan hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Im Geltungsbereich der o.g. Vorhaben unterhalten wir keine Versorgungsleitungen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Westnetz GmbH hat keine Bedenken vorgebracht und unterhält keine Versorgungsleitungen im Plangebiet.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
b)	53. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.01.2018	
a)	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

b)	54. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 02.01.2018	
a)	<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei Bauvorhaben ist die genaue Lage dieser Leitungen und Anlagen abzufragen und zu berücksichtigen. Ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, ist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu kontaktieren.“</i></p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
b)	55. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 03.01.2018	
a)	<p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen) keine Bedenken vor.</p> <p>Mit der Bauleitplanung werden allgemeine Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet ausgewiesen, um einerseits durch Nachverdichtung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen und andererseits die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs im Ortskern zu gewährleisten. Mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll sicher gestellt werden, dass zukünftig ein gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine für ein Mischgebiet typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem ausgewogenen Nutzungsmix entsteht. Das Erreichen eines einvernehmlichen Miteinander hinsichtlich der sozialen Verflechtungen kann dadurch gewährleistet werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Von der IHK werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

56. Landkreis Osnabrück vom 03.01.2018		
a)	<p>die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.12.2017 bis 05.01.2018 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Bauleitplanung:</u></p> <p>Zur Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Konflikt zwischen vorhandenem Verkehrslärm (Eisenbahn) und der Wohnnutzung gelöst werden. Hierzu sollte eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet werden. Erst nach Vorlage dieser Beurteilung kann eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen.</p>	<p><u>Zu a) Stellungnahme:</u></p> <p>Zur Klärung der vorhandenen Schallimmissionen durch Verkehrslärm ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden.</p> <p>Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan zur erneuten öffentlichen Auslegung aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bebauungsplan ist dann erneut offenzulegen.</p>
b)	<p>Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die Gemeinde Bad Laer – wo immer möglich – das Angebot einer Bebauung in 2. Reihe schaffen möchte. Nach meiner Auffassung wären auch die Grundstücke im nord-östlichen Teil des Bebauungsplanes an der Straße „Am Borgberg“ prädestiniert für eine Bebauung in 2. Reihe. Ich empfehle dort die Festsetzung des überbaubaren Bereiches großzügiger zu gestalten.</p>	<p><u>Zu b) Stellungnahme:</u></p> <p>Aus städtebaulicher Sicht sowie unter der Berücksichtigung des Schutzgutes Fläche/Boden wäre eine Nachverdichtung in 2. Reihe im Bereich zwischen den Straßen <i>Am Bahnhof</i> und <i>Am Blomberg</i> grundsätzlich sinnvoll. Jedoch ist eine Nachverdichtung in dem Bereich aufgrund des nicht bis kaum versickerungsfähigen Bodens sowie der bestehenden wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht möglich, ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand betreiben zu müssen. Daher wird auf eine Ausweitung des überbaubaren Bereiches, um eine Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen, verzichtet.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
c)	<p>Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich <u>unmittelbar</u> nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.</p> <p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2 ff VV – BauGB wird hingewiesen. Die Präambel, Verfahrensvermerke, Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (ÖBV) sind noch in der Planzeichnung einzufügen.</p>	<p><u>Zu c) Stellungnahme:</u></p> <p>Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.</p> <p>Für die Erleichterung der Verfahrensdurchführung wurden die Planunterlagen auf die Planzeichnung und die Legende reduziert, um ein gängiges DIN-Format zu erhalten, das leichter zu vervielfältigen ist. Die Satzungsfassung des Bebauungsplanes wird sämtliche nebenstehende Anforderungen erfüllen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p>

	<p>Es ist darauf zu achten, dass die maßgeblichen Fassungen der betroffenen Gesetzesgrundlagen in der Präambel benannt werden. Eine Übersichtskarte sollte ebenfalls enthalten sein, damit eine eindeutige Zuordnung im Gemeindegebiet möglich ist. Die angrenzenden Bebauungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung aufzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>d)</p>	<p><u>Untere Denkmalschutzbehörde:</u></p> <p>Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" der Gemeinde Bad Laer folgende Bedenken:</p> <p>Das Wohn- und Geschäftshaus Bielefelder Str. 27 in Bad Laer ist im überarbeiteten Verzeichnis der Baudenkmale für die Gemeinde Bad Laer als Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes aufgeführt. Am Erhalt des Gebäudes besteht ein öffentliches Interesse. Insofern sind die Angaben unter Pkt. 5.3 der Planbegründung nicht korrekt. Eine Prüfung baudenkmalpflegerischer Belange ist daher nicht erfolgt.</p> <p>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht ist das Gebäude nachrichtlich als Baudenkmal darzustellen. Der überbaubare Bereich sollte aus Sicht des Denkmalschutzes auf den vorhandenen Baukörper und die vorhandene Gebäudekubatur beschränkt werden. Die Festlegung einer Baulinie für das Grundstück Bielefelder Str. 27 ist wenig sinnvoll, da vom dauerhaften Erhalt des bestehenden Gebäudes auszugehen ist.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei baulichen Maßnahmen am Baudenkmal selbst und in der Umgebung des Baudenkmal die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Zu d) <u>Stellungnahme:</u></p> <p>Das Objekt Bielefelder Str. 27 wird im Bebauungsplan als Baudenkmal gekennzeichnet und folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 6.3 übernommen:</p> <p><i>„Bei dem Objekt Bielefelder Straße 27 handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Dieses ist in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht. Archäologische Funde sind nicht bekannt.“</i></p> <p><i>Das Baudenkmal befindet sich innerhalb der bestehenden Bebauung. Eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.“</i></p> <p>Die Baulinie wird im Bebauungsplan herausgenommen und die Baugrenzen um das bestehende Gebäude gezogen. Lediglich im rückwärtigen Bereich nach Norden hin mit einem Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze wird der überbaubare Bereich erweitert, um dort einen potenziellen An- oder separaten Neubau in sogenannter 2. Reihe zu ermöglichen. Dadurch wird die Sicht von der <i>Bielefelder Straße</i> auf das Baudenkmal nicht beeinträchtigt und gleichzeitig Raum für einen potenziellen Anbau gelassen sowie dem Grundsatz der Gleichbehandlung hinsichtlich Schaffung von Nachverdichtungsoptionen gewahrt. Darüber hinaus wäre ein potenzieller Anbau gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG genehmigungspflichtig. Somit ist sichergestellt, dass ein potenzieller Anbau das Baudenkmal nicht beeinträchtigt.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt.</p>

e)

Untere Bodenschutzbehörde:

In Kapitel Nr. 5.4 des Begründungstextes wird erwähnt, dass im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt seien. Diese Aussage ist nicht richtig.

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Bielefelder Straße 17 die Altlastverdachtsfläche ehemalige Autolackiererei Wolfgang Weber. Die Fläche ist mit dem Aktenzeichen 459.005.130.5.013 im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück verzeichnet. Bis 1973 soll dort, durch Herrn Wolfgang Weber, die o.g. Autolackiererei betrieben worden sein. Auf dem Grundstück befindet sich augenscheinlich ein ehemaliges Werkstattgebäude. Weitere Informationen bzw. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Aufgrund der vorliegenden Informationslage sind nutzungsbezogene Boden- und Grundwasserunreinigungen nicht auszuschließen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wird folgende Vorgehensweise für notwendig gehalten:

- I. Bauaktenrecherche, ob auf dem Grundstück die o.g. Nutzung stattgefunden hat und Lokalisierung möglicher Standorte von Produktionsanlagen (Entfernung, Lackiererraum, Lösemittelager, Tanklager etc.).
- II. Abstimmung der Ergebnisse mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück. Festlegung des ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarfes im Zuge der Bauleitplanung.

Weitere Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten sind im Vorhabenbereich (Altlastenkataster Stand 12/2017) bisher nicht bekannt.

Zu e) Stellungnahme:

Die Altlastenverdachtsfläche aus dem Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück in den Bebauungsplan sowie in die Planzeichnung übernommen.

Folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 6.4 übernommen bzw. ergänzt:

„Im südwestlichen Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Bielefelder Straße 17 die Altlastverdachtsfläche ehemalige Autolackiererei. Die Fläche ist mit dem Aktenzeichen 459.005.130.5.013 im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück verzeichnet. Der Altlastenverdacht hat sich nach Aktenlage bisher nicht bestätigt. Dieser Aspekt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Vor einem Baubeginn ist hierzu eine Bauaktenrecherche durchzuführen. Ziel dieser Recherche ist es, herauszufinden, ob auf dem Grundstück die o.g. Nutzung stattgefunden hat sowie eine Lokalisierung möglicher Standorte von Produktionsanlagen (Entfernung, Lackiererraum, Lösemittelager, Tanklager etc.). Des Weiteren hat eine Abstimmung der Rechercheergebnisse mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu erfolgen, um den ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarf im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen.“

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.“

Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück ist erfolgt.

f)	<p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p><u>Gewässerschutz:</u> Für den betrachteten Bereich existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahre 1994 mit dem Aktenzeichen 67.30.12.07.16.02. Gemäß der zugehörigen Planungsunterlagen wurde das im Rahmen dieses Bebauungsplans betrachtete Gebiet damals mit einem Versiegelungsgrad von 40% berücksichtigt. Im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung muss die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen werden.</p> <p>Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden. (versiegelte Flächen, Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA/DVWK 153/117/138, Notentlastung, Überflutungsnachweis, Einleitstellen etc.)</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises erfolgen.</p>
----	---

Zu f) Stellungnahme:

Die Überprüfung der schadloosen Ableitung des Oberflächenwassers ist im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung erfolgt. Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet ist über vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanäle an das Kanalnetz der Gemeinde angebunden.

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet fließt zum einen Teil dem vorhandenen Betonkanal DN 400 in der Straße Am Bahnhof zu. Alle weiteren Abflüsse werden über den vorhandenen Kanal DN 400 bis DN 600 in der Straße Am Blomberg abgeleitet. Da es sich bei dem betrachteten B-Plan weitestgehend um Bestandsbebauung handelt, liegt der Entwässerung bereits ein ableitungsbetontes Konzept zugrunde. Die anfallenden Oberflächenabflüsse werden von den vorhandenen Kanälen aufgenommen.

Generell ist gemäß DWA-Arbeitsblatt 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ (Stand: Dezember 2006) die Regenwasserbewirtschaftung anstelle von ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten vorzuziehen. Insofern ist bei neuen Bauvorhaben immer zunächst die lokale Umsetzung von Maßnahmen wie beispielsweise die Herstellung von Gründächern, die vollständige Versickerung der Oberflächenabflüsse auf den Grundstücken sowie ggf. die Regenwassernutzung in Form von Zisternen, die einem Ablauf in den Regenwasserkanal vorgeschaltet sind, bei einer konkreten Maßnahmenumsetzung zu prüfen. Für den B-Planbereich ist dies vor allem aufgrund der teilweisen rechnerischen Überlastung der Regenwasserkanäle zu empfehlen (vgl. Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan vom 27.01.2021).

Für das Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde wurde ein hydraulischer Nachweis erstellt. Dieser weist im Plangebiet keine Engstellen im Kanalnetz aus, sodass die Abflüsse aus hydraulischer Sicht bei weiterer Bebauung oder einer Nutzungsänderung über das Kanalnetz abgeführt werden können.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die Kläranlage in Bad Laer bereits über der Kapazitätsgrenze ausgelastet ist. Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen Rechnung. So sollen kurzfristig die Schmutzwasserabflüsse aus dem Ortsteil Remsede

		<p>zur Kläranlage Bad Iburg umgeleitet werden. Eine entsprechende Planung soll im Sommer 2021 ausgearbeitet und im Winter 2021/2022 umgesetzt werden. Aktuell ist der Ortsteil Remsede noch an die Kläranlage in Bad Laer angeschlossen. Durch die Abkopplung des Ortsteils Remsede entstehen bei der Kläranlage Bad Laer Kapazitäten für geringfügige Erweiterungen des Ortskerns. Langfristig sollen alle Schmutzwasserabflüsse der Gemeinde Bad Laer über ein Pumpwerk nach Glandorf gefördert und der dortigen Kläranlage zugeführt werden.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
g)	<p><u>Trinkwasserschutz:</u> Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone A des Heilquellenschutzgebietes Bad Laer. Im Hinblick auf die in der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 28.09.2009 festgesetzten erweiterten Duldungs- und Genehmigungspflichten, ist im Rahmen des Bebauungsplans auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet hinzuweisen. Darüber hinaus bestehen gegen die Aufstellung des BBP Nr. 351 keine Bedenken.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB gebeten.</p>	<p><u>Zu g) Stellungnahme:</u> Der Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet wird in den Bebauungsplan übernommen. (siehe Beschlussvorschlag I. Nr. 49)</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

	II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
	1. Bürger/Anlieger vom 21.08.2018	
	<p>bezugnehmend auf unser Gespräch vom 16.08.2018 über den Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ möchte ich hiermit den Antrag stellen, die Bebauungsgrenzen nicht zu verkleinern (auf die vorhandene Gebäudekubatur), damit sich die Möglichkeit der räumlichen Gebäudeerweiterung nur nach hinten heraus oder eines Neubaus im hinteren Grundstücksbereich offen gestalten lässt.</p> <p>Da dieses Gebäude ausschließlich der gewerblichen Nutzung dient, könnte damit eine Erweiterung und Expansion des Betriebes gewährleistet werden.</p> <p>Wie die Untere Denkmalschutzbehörde und die Gemeinde Bad Laer, bin ich auch an der Sicherung der originalen Bausubstanz sehr interessiert und fördere diese auch, nur darf der gewerbliche Aspekt und seine Möglichkeiten darunter nicht leiden bzw eingeschränkt werden.</p> <p>Über eine positive Antwort von Ihnen würde ich mich sehr freuen.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der überbaubare Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes wird zur rückwärtigen Seite in Richtung Norden mit einem Abstand von 3,0 m zur Flurstücksgrenze erweitert, um einen potenziellen An- oder separaten Neubau in sogenannter 2. Reihe zu ermöglichen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
	Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 01.12.2017 bis 05.01.2018 statt. Während dieses Zeitraumes sind Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 27.04.2021
Lh/Wg/Mi-203.123

.....
(Der Bearbeiter)

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