



# Gemeinde Bad Laer

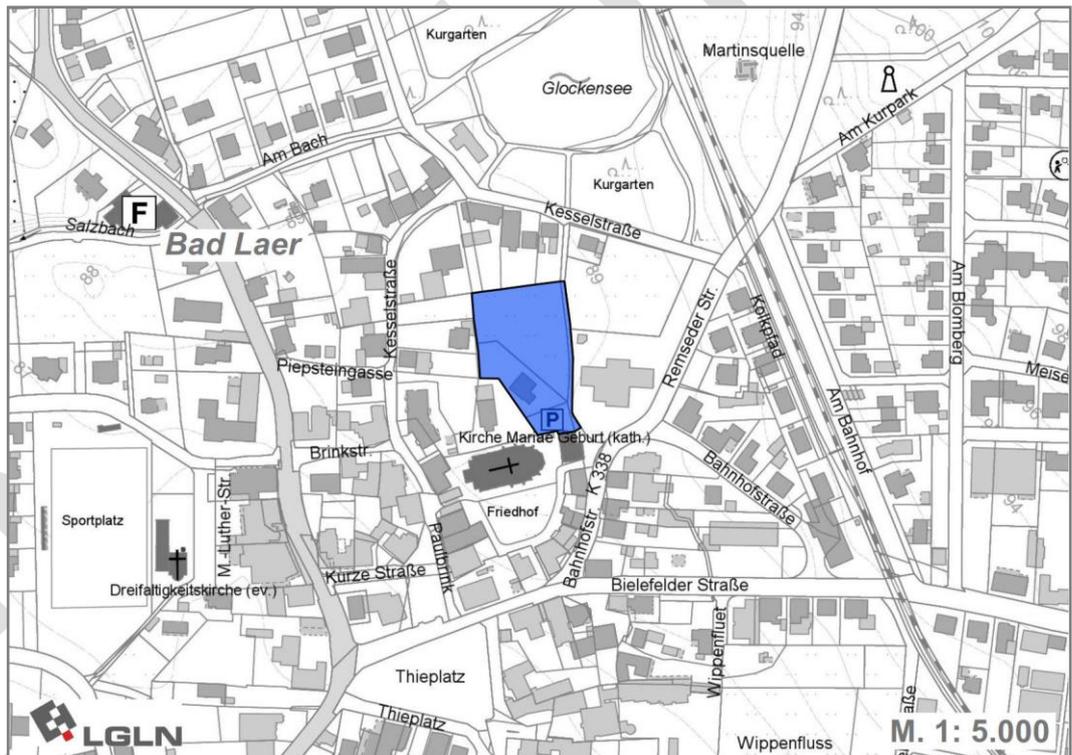
Landkreis Osnabrück

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

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung	1
1.3 Verfahren	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>1</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	4
3.2 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	4
3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen	4
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Überschreitung Grundflächenzahl	6
4.4 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	6
4.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	7
4.6 Verkehrsflächen, Erschließung	8
4.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht	9
4.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.9 Grünordnung	9
4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.11 Erhaltungsbereich	10
<b>5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO</b>	<b>11</b>
5.1 Dachform	11
5.2 Dachaufbauten, -einschnitte	12
5.3 Dachfarben	12
5.4 Fassadengestaltung	12
5.5 Gestaltung straßenseitige Einfriedungen	13
5.6 Grundstücksseitige Einfriedung	13
5.7 Vorgärten	13
5.8 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter	14
5.9 Stellplätze	14
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	14
6.2 Heilquellenschutzgebiet	14
6.3 Soziale Maßnahmen	15
6.4 Bodenfunde/Denkmalpflege	15
6.5 Altlasten	15

<b>7. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>16</b>
7.1 Bestehende Verhältnisse	16
7.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	19
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	21
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>23</b>
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung	1
1.3 Verfahren	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>1</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	4
3.2 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	4
3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen	4
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Überschreitung Grundflächenzahl	6
4.4 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	6
4.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	7
4.6 Verkehrsflächen, Erschließung	8
4.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht	9
4.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
4.9 Grünordnung	9
4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.11 Erhaltungsbereich	10
<b>5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO</b>	<b>11</b>
5.1 Dachform	11
5.2 Dachaufbauten, -einschnitte	12
5.3 Dachfarben	12
5.4 Fassadengestaltung	12
5.5 Gestaltung straßenseitige Einfriedungen	13
5.6 Grundstücksseitige Einfriedung	13
5.7 Vorgärten	13
5.8 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter	14
5.9 Stellplätze	14
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	14

<u>6.2 Heilquellenschutzgebiet</u>	<u>14</u>
<u>6.3 Soziale Maßnahmen</u>	<u>15</u>
<u>6.4 Bodenfunde/Denkmalpflege</u>	<u>15</u>
<u>6.5 Altlasten</u>	<u>15</u>
<b><u>7. Berücksichtigung der Umweltbelange</u></b>	<b><u>16</u></b>
<u>7.1 Bestehende Verhältnisse</u>	<u>16</u>
<u>7.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung</u>	<u>19</u>
<u>7.3 Artenschutzrechtliche Belange</u>	<u>21</u>
<b><u>8. Flächenbilanz</u></b>	<b><u>21</u></b>
<b><u>II. Verfahrensvermerk</u></b>	<b><u>23</u></b>

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“, 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ 1. Änderung, Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP), LandPlan OS GmbH, Osnabrück, April 2021

Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zum B-Plan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ liegt in der Gemeinde Bad Laer, westlich des Weges *Schweinegasse*, östlich der Gebäude mit den Hausnummern 2 bis 4 sowie des Parkplatzes der *Kesselstraße* und nördlich *Am Kirchplatz*.

##### Auflistung der Liegenschaften:

Er umfasst dort die Flurstücke 6/6, 6/7, 6/8, 18/4, und 36/1 sowie in Teilen das Flurstück 197/4 der Flur Nr. 4, Gemarkung Laer (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

Dem Plangebiet lag bisher der Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ zugrunde.

#### 1.3 Verfahren

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Aufgrund von Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Änderungsbereich verkleinert und umfasst lediglich den östlichen Teilbereich. Daneben wurde die Schweinegasse in den Änderungsbereich aufgenommen, mit dem Ziel, diesen Weg sowie die dazugehörige Piepsteinmauer zu sichern.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Planungsanlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung der Baufelder sowie Anpassung der im Plangebiet vorherrschenden sowie für die Zukunft geplanten Nutzungen. Des Weiteren sollen durch die nachfolgend getroffenen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften das bestehende Ortsbild geschützt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der baulich sensiblen Ortsmitte sichergestellt werden.

Aufgrund der allgemein positiven Entwicklung der vergangenen Jahre in der Gemeinde Bad Laer herrscht ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum sowie Wohnbauflächen. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in einer älter werdenden Gesellschaft und den daraus resultierenden Bedürfnis alltägliche Erledigungen sowie Medizinische Infrastrukturen auch fußläufig in Anspruch nehmen zu können, gibt es einen hohen Bedarf an Wohnraum in ortsmittigen Lagen.

Um dem bestehenden Wohnraumbedarf zu entsprechen, soll im Änderungsbereich eine bauliche Nachverdichtung beziehungsweise Ausweisung von zusätzlichen Baufeldern sowie eine Neuordnung erfolgen. Westlich der *Schweinegasse* bietet sich eine Fläche für eine derartige Nachverdichtung an. Die Fläche wird zurzeit als private Grünfläche genutzt und ist mit Ausnahme von einem bestehenden Gebäude im Süden unbebaut.

Der rechtsgültige Ursprungsbebauungsplan lässt eine derartige Entwicklung aufgrund der dort ausgewiesenen Baufelder sowie die im südlichen Bereich festgesetzte Nutzung als *Fläche für den Gemeinbedarf* nicht zu. Daher wurde für diesen Bereich ein städtebauliches Konzept entwickelt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den unbebauten Bereich im Plangebiet sicherzustellen. Ebenfalls werden zwei *Allgemeine Wohngebiete* (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO im Änderungsbereich festgesetzt. Die zwei unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebiete resultieren aus dem unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung hinsichtlich der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Mit den getroffenen Festsetzungen im WA 1 soll die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert sowie das bestehende Ortsbild geschützt werden. Im WA 1 wird im Vergleich zum WA 2 eine höhere Firsthöhe zugelassen, da zum einen in dem Teilbereich ein bestehendes Gebäude vorhanden ist sowie die getroffene Firsthöhe sich im Kontext der angrenzenden Gebäude entsprechend gestalterisch einfügt.

Im nördlichen Änderungsbereich sollen bis zu II-Vollgeschossige Wohngebäude mit jeweils maximal drei Wohneinheiten entstehen können und damit im rückwärtigen Bereich (WA 2) eine für diesen Ort angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden. Die in dem Teilbereich möglichen Gebäude sollen sich um eine Wendeanlage gruppieren und diesen städtebaulich räumlich als Mittelpunkt sowie Begegnungsort fassen beziehungsweise definieren. Daher werden im Zuge dieser 1. Änderung die Baufelder erweitert und neu geordnet sowie eine private Straßenverkehrsfläche mit einer Wendeanlage festgesetzt. Ebenfalls sollen in dem Bereich nach Süden ausgerichtete Gärten entstehen können.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Es handelt sich dabei um die alte Piepsteinmauer gemeinsam mit der *Schweinegasse*. Diese Piepsteinmauer ist ein historisches, gestalterisches sowie Raum-/Ortsbild prägendes Element, welches die historische Schweinegasse -die den Kurpark mit dem historischen Ortskern fußläufig verbindet- von den westlich liegenden privaten Grundstücken klar abgrenzt und räumlich definiert. Die öffentlich gewidmete *Schweinegasse* wird daneben als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Im Süden des Änderungsbereiches wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; *privater Parkplatz* festgesetzt, um die bestehende Nutzung in dem Bereich bauplanungsrechtlich entsprechend zu sichern.

Mit diesem Bebauungsplan wird somit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich Rechnung getragen.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ zum ersten Mal geändert.



Bebauungskonzept: ibt, Ingenieurbüro Hans Tovar und Partner, Osnabrück, April 2021

#### Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Kommune. Mit der Neuordnung der Baufelder und der dadurch resultierenden Nachverdichtung innerhalb der Ortsmitte von Bad Laer -auf einem bisher als private Grünfläche genutzten Areal wird diesem Planungsziel mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen. Durch die Neuordnung sowie die Schaffung von zusätzlichen Baufeldern kann die Möglichkeit einer geordneten Bebauung geschaffen werden. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Nebenanlagen/Zufahrten usw. für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 wird ~~von den allgemein gültigen 50 von Hundert auf 30 von Hundert reduziert~~ im Bebauungsplan nicht zugelassen, da es sich im Plangebiet um verhältnismäßig großzügige Grundstücke handelt und der „Grüne Charakter“ des Ortes erhalten werden soll. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

#### Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung. Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevan-

ten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch Überbauung der großflächigen Gartengrundstücke kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf jedem neuen Baugrundstück je angefangene 800 m<sup>2</sup> mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist, um ein Mindestmaß an Beschattung zu erreichen. Auch wird die Pflanzung von Bäumen ab fünf zusammenhängenden Stellplätzen festgesetzt. Außerdem wird die Einrichtung von Solaranlagen empfohlen. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden.

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Ortskern von Bad Laer liegt bereits Bauplanungsrecht in Form des Bebauungsplans Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ aus dem Jahr 2016 vor. Der Geltungsbereich erstreckt sich südlich der *Kesselstraße* zwischen der *Iburger Straße* im Westen und der Eisenbahnlinie im Osten und umfasst eine Gesamtgröße von rund 6,18 ha. Der Änderungsbereich befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und umfasst im Wesentlichen die Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,4) im Norden und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* (GRZ 0,6). Im südlichen Bereich sowie im Bereich der *Schweinegasse* sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer weist für den nördlichen Änderungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Im Süden des Änderungsbereiches wird im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2a) BauGB dargestellt.

Im Änderungsbereich soll als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* sowie eine *Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Privater Parkplatz* ausgewiesen werden. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 "Ortskern südlich Kurpark" sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren angepasst.

#### 3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen

Naturschutzrecht: Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzstatus.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Netzes Natura 2000 befindet sich nordöstlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“, das sich vom Siedlungsrand der Ortslage Bad Laer nach Osten bis zur Ortslage Bad Rothenfelde erstreckt. Schutzziele beziehen sich im Wesentlichen auf das repräsentative Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland, das Vorkommen von Erlen-

Eschenwäldern und Kalktuff-Quellen sowie Artenvorkommen der Groppe, des Bachneunauges, der Teichfledermaus, des Großen Mausohrs. Aufgrund der räumlichen Distanz ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund einer Umsetzung der Planung das FFH-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Wasserrecht: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone A des Heilquellenschutzgebietes „Bad Laer“. Es gelten die Bestimmungen gemäß Schutzgebietsverordnung.

Denkmalschutz: Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Das Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet ist nicht bekannt, jedoch nicht auszuschließen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bislang weitgehend un bebauten Bereich im historischen Ortskern von Bad Laer, unweit der Kirche Mariae Geburt mit Ursprüngen im 9. Jahrhundert n. Chr., handelt, ist das Auftreten archäologischer Funde und Befunde aus der Geschichte Bad Laers zu erwarten. Das nächstgelegene denkmalgeschützte Gebäude verzeichnet die Denkmalliste Bad Laer mit der *Bahnstraße Nr. 7*. Das Gebäude befindet sich ca. 35 m südlich des Änderungsbereiches und ist durch die Haus-Nr. 9 räumlich und visuell vom Plangebiet abgetrennt.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden zwei Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zulässig sind im **WA 1** und **WA 2** die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** und **WA 2** mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = 11$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.

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

#### 4.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus im **WA 1** und **WA 2** die Anzahl der Wohnungen auf 3 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Diese Festsetzung verhindert, dass auf den Grundstücken zu große bauliche Hauptanlagen im WA 1 und WA 2 entstehen, welche dem städtebaulich beabsichtigten Charakter in diesem Bereich der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

#### 4.3 Überschreitung Grundflächenzahl

Im **WA 1** und **WA 2** ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 30 von Hundert zulässig-unzulässig.

Aufgrund der im Plangebiet großen und tiefen geplanten einzelnen Grundstücksflächen wird eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl für beispielsweise Nebenanlagen von 30 von Hundert festgesetzt, Zuwegungen oder Garagen usw. nicht zugelassen. Das bedeutet, wenn eine Grundflächenzahl (die sogenannte GRZ 1) von 0,4 festgesetzt ist, darf für Nebenanlagen, Zuwegungen oder Garagen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 um 30% nicht überschritten werden. Somit dürfen die Grundstücke mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 insgesamt zu 52% der Grundstücksfläche (GRZ 2: 0,52)40% versiegelt werden.

Mit dieser Regelung soll die allgemeine Versiegelung von Flächen im Plangebiet reduziert und den Auswirkungen des Klimawandels (Klimaanpassung) Rechnung getragen werden. Durch diese Festsetzungen wird der Anteil der versiegelten und sich vor allem in den Sommermonaten stark aufheizenden Flächen zugunsten des Mikroklimas reduziert. Daneben soll durch die Minderung der Versiegelung die Grundwasserneubildung im Plangebiet gefördert werden. Da die vorgesehenen Grundstücke verhältnismäßig großzügig hinsichtlich der Größe geschnitten sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese Regelung nicht zu unverhältnismäßigen Härten bei der Planung und Errichtung von Wohngebäuden sowie dessen Nebenanlagen führt.

#### 4.4 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

##### **a) Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

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

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

#### **b) Sockelhöhe**

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten. Dies entspricht der baulichen Struktur der umgebenden Bebauung und soll in diesem Baugebiet fortgeführt werden.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Sockelhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

#### **c) Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf im **WA 1 12,0 m** und im **WA 2 10,0 m** nicht überschreiten.

Im WA 1 wird im Vergleich zum WA 2 eine höhere Firsthöhe zugelassen, da zum einen in dem Teilbereich ein bestehendes Gebäude vorhanden ist sowie die getroffene Firsthöhe sich im Kontext der angrenzenden Gebäude entsprechend gestalterisch einfügt.

Die für den Teilbereich WA 2 getroffene Firsthöhe von 10,0 m resultiert aus dem planerischen Ziel, keine so große Firsthöhe zuzulassen, da der Teilbereich WA 2 im sogenannten rückwärtigen Bereich liegt und daher die nachbarschaftlichen Belange besonders zu berücksichtigen sind. Ein Gebäude mit einer Firsthöhe von über 10,0 m würden in diesem Bereich baulich zu massiv wirken.

#### **d) Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Hauptdächer wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen bis zum Traufpunkt. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Unterkante der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf **6,0 m** im **WA 1** und **WA 2** nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Das bereits bestehende Gebäude im WA 1 weist eine Traufhöhe von ca. 6 m auf. Diese Traufhöhe des bestehenden Gebäudes des WA 1 wird als Maximalwert für das WA 2 aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur Orientierung herangezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sicherzustellen. Gebäude mit einer Traufhöhe/Wandhöhe von über 6,0 m würden städtebaulich gegenüber dem bestehenden Gebäude des WA 1 sowie aufgrund der rückwärtigen Lage im Ortsgefüge zu massiv wirken.

### 4.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Im Änderungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig, da die unmittelbare Umgebung überwiegend durch Einzelhausbebauungen geprägt ist und die im Änderungsbereich entstehende Bebauung sich in das bestehende Ortsbild städtebaulich einfügen soll. Des Weiteren sollen im Änderungsbereich keine zu gro-

ßen/langen Riegel entstehen, welche dem bestehenden Ortsbild in dem Bereich städtebaulich widersprechen würden. Daneben soll dem allgemeinen Siedlungsfrieden durch diese Festsetzung im Hinblick auf die anliegenden Grundstücke Rechnung getragen werden.

Der überbaubare Bereich im WA 1 orientiert sich an der bestehenden Bebauung sowie die zur Hauptanlage zugehörigen Terrassen und Anbauten.

Im WA 2 werden drei Baufelder festgesetzt. Diese Baufelder orientieren sich gemäß ~~diadem~~ städtebaulichen Konzept an der jeweils dort vorgesehenen Bebauung. Die vorgesehene Bebauung orientiert sich um die Wendeanlage und soll dadurch den Raum städtebaulich fassen und den Bereich als gemeinsamen Raum der Begegnungen zu definieren. ~~Um~~Durch die Anordnung der jeweiligen Baufelder soll eine gewisse Flexibilität für die nachgeordnete Planung und Errichtung der Gebäude sowie aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Gärten beziehungsweise Grünflächen mit einer Südausrichtung zu ermöglichen, im Plangebiet erfolgen. Daher werden die jeweiligen Baufelder verhältnismäßig großzügig gefasst. ~~Die jeweiligen Baufelder halten zur privaten Erschließungsstraße einen Abstand von 3,0 m ein, jedoch wird eine ausreichende Flexibilität für die nachgeordnete Planung und Errichtung der jeweiligen Gebäude gegeben.~~ Der Abstand des überbaubaren Bereiches von 4,0 m zur nördlichen und westlichen Flurstücks-/Geltungsbereichsgrenze resultiert aus einer Artenschutzmaßnahme (siehe Ziffer 4.9 der Begründung), welche eine Anpflanzung einer einreihigen Strauchhecke in dem Bereich vorsieht. Durch diese 4,0 m wird in dem Bereich ein ausreichender Abstand zu der anzupflanzenden Strauchhecke gewahrt. Mit dem Abstand des überbaubaren Bereiches von 5,0 m zur östlichen *Schweinegasse* soll ein angemessener Abstand zum Schutz der Piepsteinmauer gewährleistet werden.

#### 4.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich wird über eine neue private Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m erschlossen. Die neue private Erschließungsstraße schließt über ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht - welches vertraglich vom Grundstückseigentümer entsprechend eingeräumt wird - an die Straße *Am Kirchplatz/Bahnhofstraße* an und wird somit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die neue private Erschließungsstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Die Festsetzung der Wendeanlage mit dem Durchmesser von 22 m erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Feuerwehr zur sicheren Brandbekämpfung in diesem -von der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße- rückwärtigen Bereich entsprechende Aufstellflächen für die Lösch- und Rettungsfahrzeuge benötigt.

Im Sinne einer Reduzierung von Versiegelungsflächen wird empfohlen, Flächen des Wendehammers, die nicht für den regelmäßigen Anliegerverkehr (Zufahrt zu Stellplatzflächen) erforderlich sind, in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Idealerweise sollte eine Anlage als Schotterrassen erfolgen, dessen Tragschicht mit geeigneten Gräsern und Kräutern begrünt wird. Auf diese Weise kann die Verkehrsfläche neben einer Vorhaltung von Aufstellflächen für die Feuerwehr auch zu einer ökologischen und ästhetischen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Die östlich des Änderungsbereiches führende Wegeverbindung *Schweinegasse* wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher *Fuß- und Radweg* festgesetzt.

Im Süden des Änderungsbereiches wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *privater Parkplatz* festgesetzt, um die bestehende Nutzung in dem Bereich bauplanungsrechtlich entsprechend zu sichern.

#### 4.7 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh- und Fahr- zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastet.

#### 4.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden privaten Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren von Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

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

#### 4.9 Grünordnung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen relativ kleinen Änderungsbereich, der zur Neubebauung vorgesehen ist. Grünordnerische Vorgaben für das Plangebiet beziehen sich im Wesentlichen auf die Erhaltung und die Neupflanzung von Bäumen.

Erhaltungsgebote: Von den im Plangebiet vorhandenen Bäumen werden fünf Exemplare über ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume dauerhaft gesichert. Hierbei handelt es sich an der östlichen Plangebietsgrenze um eine ortsbildprägende Buche und eine Robinie mittleren Alters, die an der Piepsteinmauer entlang der *Schweinegasse* hin stehen, so wie einzelne Bäume einer dicht von Gehölzen bestandenen Gartenfläche im Westen des Änderungsbereiches. Hier handelt es sich um einen Bergahorn mittleren Alters, einen alten Apfelbaum sowie eine mehrstämmige Walnuss an der Grenze zur Wegeföhrung *Am Kirchplatz*. Die Bäume haben teils ortsbildprägende Wirkung und entfalten ökologische wie auch siedlungsklimatisch positive Wirkungen und sind in ihrem Bestand zu erhalten. Im Falle notwendiger Beseitigungen z.B. aufgrund einer Verkehrssicherungspflicht oder aufgrund natürlicher Ausfälle sind die Bäume auf dem Grundstück gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzgebote: Für den Änderungsbereich werden textliche Pflanzgebote festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die verpflichtende Grundstücksbegrönung zum

einen und um die Baumpflanzung auf Stellplatzanlagen ab einer Größe von fünf zusammenhängenden Stellplätzen.

Neben dem Erhalt bestehender, teils ortsbildprägender Bäume dienen die Vorgaben zur Pflanzung eines Laubbaums je 800 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche als auch die Vorgabe zur Pflanzung eines Laubbaums je fünf angefangene zusammenhängende Stellplätze dienen neben der inneren Durchgrünung des Ortskerns von Bad Laer und einer entsprechenden Aufwertung des Ortsbildes vor allem auch als Maßnahme der Klimaanpassung. Durch die beschattende Wirkung der Bäume wie auch die luftfilternde Wirkung der Laubbäume entfalten die Pflanzgebote einen positiven Einfluss auf die siedlungsklimatische Situation im Ortskern, zumal sich die mikroklimatische Lage durch die zusätzliche Verdichtung auf einer ehemaligen Grünfläche geringfügig verschlechtern wird. Insbesondere hinsichtlich der befestigten Stellplatzflächen und der damit einhergehenden Flächenerwärmung ist eine Beschattung durch Bäume von Bedeutung. Um einen möglichst großen Beschattungseffekt zu erzielen, sollten die Bäume westlich oder südlich der Stellplätze platziert werden, da aus diesen Richtungen im Tagesgang die stärkste Besonnung kommt.

#### 4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan macht Vorgaben zur Pflanzung natürlich wachsender Heckenstrukturen in Randbereichen des Änderungsbereichs sowie zur Ausgestaltung der Außenbeleuchtung.

M1 Strauchpflanzungen: Mit Umsetzung der Planung kommt es zur Beseitigung eines ca. 500 m<sup>2</sup> großen Strauchbestandes. Um einerseits die Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten zu mindern und andererseits im Sinne der Ortsbildgestaltung eine naturnahe Bepflanzung im Bereich der Plangebietsgrenzen zu erreichen, schreibt der Bebauungsplan die Anlage der Einfriedungen entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches als natürlich wachsende Strauchhecke vor. Um einen natürlichen, freiwachsenden Habitus der Hecke mit einer entsprechenden Lebensraumeignung für Vögel zu gewährleisten, sind Formschnitte an den Hecken ausgeschlossen. Um dauerhaft das Vorhandensein des Lebensraums Hecke zu sichern, werden Pflegegänge auf Einzelgehölzentnahmen oder abschnittsweise Rückschnitte beschränkt. Durch die Festsetzung entsteht auf rund 100 m Länge eine mindestens einreihige Strauchhecke aus heimischen Arten. Bei einer minimalen Breite von ca. 3 m werden so 300 m<sup>2</sup> Strauchbestand als Ersatz für die entfallenden Gehölze geschaffen.

M2 Außenbeleuchtung: Der Änderungsbereich besitzt eine potentielle Bedeutung als (Teil)Lebensraum für Fledermäuse. Um Störungen örtlicher Fledermausvorkommen durch nächtliche Beleuchtung zu minimieren, legt der Bebauungsplan textliche Vorgaben zur Installation einer insekten- und fledermausverträglichen Außenbeleuchtung fest.

#### 4.11 Erhaltungsbereich

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Es handelt sich dabei um die alte Piepsteinmauer gemeinsam mit der Schweinegasse. Diese Piepsteinmauer ist ein historisches, gestalterisches sowie Raum-/Ortsbild prägendes Element, welches die historische Schweinegasse -die den Kurpark mit dem historischen Ortskern fußläufig verbindet- von den westlich liegenden privaten Grundstücken klar abgrenzt und räumlich definiert.

Diese bedeutende fußläufige Verbindung vom Kurpark zum historischen Ortskern hat somit insbesondere in Hinblick auf den Tourismus sowie als Kurort einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gemeinde.

Aus diesem Grunde sind die Piepsteinmauer sowie die Schweinegasse zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund ihrer städtebaulichen und ortsbildprägenden Gestalt als erhaltenswert gemäß § 172 BauGB dargestellt.

Der Erhaltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen in dem gekennzeichneten Bereich bedürfen der Genehmigung.

Die festgesetzten Auflagen sichern die Anlagen und Bereiche vor Änderungen, Nutzungsänderungen beziehungsweise Veränderungen des Erscheinungsbildes.

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der Ortsmitte insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der geplante Wohnsiedlungsbereich aufgrund seiner Lage im Ortskern in einer bereits stark baulich geprägten Umgebung starken Einfluss auf das Ortsbild hat.

### **5.1 Dachform**

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet sowie in der die nähere Umgebung beziehungsweise Ortsmitte von Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern geprägt ist, werden für den Änderungsbereich lediglich Gebäude mit Sattel- und Walmdächern zugelassen, um das bestehende Ortsbild zu schützen und entsprechend harmonisch fortzuführen. Andere Dachformen würden dagegen im Kontext der übrigen Ortsmitte als Fremdkörper wahrgenommen werden und dem Ortsbild schaden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Hintergrund dieser Vorschrift ist, dass bauliche Nebenanlagen keine starke beziehungsweise eine untergeordnete bauliche Wirkung auf das Ortsbild aufweisen

und daher flachgeneigte Dächer bei Nebenanlagen nicht als Fremdkörper oder Ortsbild schädigend wahrgenommen werden.

### 5.2 Dachaufbauten, -einschnitte

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

Mit dieser Festsetzung sollen im Plangebiet Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte entsprechend reguliert werden, um das bestehende Ortsbild vor zu großen oder an der Bebauung unangemessenen Bereichen entstehenden Dachaufbauten und -einschnitten zu schützen.

### 5.3 Dachfarben

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben.

Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamtdachfläche können in Zink ausgeführt werden.

Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Attikaabdeckungen sowie Dachsteinen mit Glaszusätzen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die weithin sichtbar sind und so zu visuellen Beeinträchtigungen oder Störungen in der Ortsmitte führen können.

Die zulässigen Farbtöne Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot resultieren aus in der näheren Umgebung beziehungsweise Ortsmitte vorherrschenden Dachfarben. Mit dieser Vorschrift soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien vermieden und zu einer harmonischen Gestaltung der Ortsmitte beigetragen werden.

### 5.4 Fassadengestaltung

Im Interesse eines stimmigen gestalterischen Gesamtkonzeptes im Bereich der gestalterisch sensiblen Ortsmitte von Bad Laer werden hinsichtlich der Fassadengestaltung Festsetzungen getroffen. Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen sind nur folgende Materialien zulässig:

- roter Klinker
- Sandstein/Kalkstein
- Putz mit weißer Farbgebung

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen.

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder zu verkleiden.

Mit dieser Vorschrift soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien vermieden und zu einer harmonischen Gestaltung der Ortsmitte beigetragen werden. Ähnlich wie die Gebäudekubatur bestimmt auch die Materialität der Gebäude maßgeblich das Stadtbild und den Charakter eines Ortes. Die Festsetzung

zu der Fassadengestaltung leitet sich maßgeblich aus der näheren Umgebung ab und soll dazu beitragen, ortsfremde Materialien auszuschließen und den regionalen Wiedererkennungswert in Bad Laer für die Ortsmitte zu stärken.

#### 5.5 Gestaltung straßenseitige Einfriedungen

Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Als Bereich zur Errichtung von Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze.

Für die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter gilt abweichend die Örtliche Bauvorschrift Nr. 6.

Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Hecken entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterbunden werden, um eine potenzielle, optisch prägende Gassenbildung zu verhindern und das Ortsbild durch eine harmonische Grüngestaltung der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu schützen.

#### 5.6 Grundstücksseitige Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich natürliche Materialien zulässig. Hierzu zählen Holzzäune, Natursteinmauern oder lebende Hecken. Zulässig sind auch Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Gabionen zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung soll die Verwendung von natürlichen Materialien gefördert und dadurch das bestehende Siedlungsbild der Ortsmitte geschützt werden.

#### 5.7 Vorgärten

Zur Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich, zum Zwecke eines Erhalts und einer Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas im Neubaugebiet durch Minderung der Versiegelung im Plangebiet legt der Bebauungsplan verbindlich die gärtnerische Anlage der Vorgartenbereiche fest. Vorgartenbereiche sind demnach als Vegetationsflächen anzulegen. Eine großflächige Anlage gekiester, geschotterter oder anderweitig befestigter Flächen ist nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett. Vielmehr wird unter den Hinweisen zur Planunterlage die möglichst naturnahe Bepflanzung der Vorgarten- wie auch Hauptgartenflächen ange-regt.

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und der Stellplätze sind die Vorgartenflächen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung.

## 5.8 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,20 m nicht überschreiten.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Gestaltung beziehungsweise Eingrünung von Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Einstellplätzen für PKW aufgrund ihrer massiven optischen Wirkung aber auch die Eingrünung von beispielsweise Abfallbehältern einen positiven, harmonischen Einfluss auf das Ortsbild haben.

## 5.9 Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

Die Festsetzung hat den Hintergrund, dass Stellplätze mit Rasengittersteinen oder ähnliche Materialien gestalterisch optisch weniger auffällig wirken, als vollständig versiegelte Stellplatzanlagen. Durch diese Festsetzung soll somit das bestehende Ortsbild entsprechend geschützt werden. Daneben wird auch die Verringerung der Grundwasserneubildung in der quantitativen Schutzzone A des Heilquellenschutzgebietes gemindert. Im Sinne einer Aufwertung des Ortsbildes besteht zudem die Auflage zu einer begrünten Bauweise in Form von Schotterrasen oder begrünten Rasengittersteinen. Durch Ansaat mit einer geeigneten Gräser-Kräuter-Mischung kann sogar eine ökologische Aufwertung der Flächen erzielt werden.

# 6. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

## 6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Gemeinde Bad Laer angeschlossen werden.

Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung liegt zur öffentlichen Auslegung vor.

### Schmutzwasser

Von der Schumacher Klärwerkanlagen GmbH wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Kläranlage in Bad Laer ihre Kapazitätsgrenzen erreicht hat.

Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen zur Entlastung der örtlichen Kläranlage Rechnung. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“, 1. Änderung erfolgt, sobald das Entlastungskonzept beschlossen worden ist. Langfristig sollen alle Schmutzwasserabflüsse der Gemeinde Bad Laer über ein Pumpwerk nach Glandorf befördert und der dortigen Kläranlage zugeführt werden.

## 6.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone A der Heilquelle „Neue Martinsquelle“.

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.

Für das Schutzgebiet gelten nachstehende Beschränkungen:

In der quantitativen Schutzzone A sind gemäß § 5 der Verordnung verboten:

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;
2. Sprengungen jeder Art;
3. Das Zutageleiten, Ableiten und Zutagefördern von Grundwasser, Hiervon ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Gewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;
4. Das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund;
5. Das Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer.

### 6.3 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 6.4 Bodenfunde/Denkmalpflege

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

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an die Laerer Kirche Mariae Geburt, deren Anfänge im 9. Jahrhundert liegen, an.

Es handelt es sich beim Änderungsbereich aktuell um eine Grünfläche, die in der Vergangenheit nicht durchgängig vollständig bebaut war. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde aus der Geschichte Bad Laers zu rechnen. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erd- und Erschließungsarbeiten informiert werden, um Vorabuntersuchungen durchführen zu können und/oder die o.g. Arbeiten ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

### 6.5 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten

sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

## 7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches sind im Rahmen der städtebaulichen Planung zudem verschiedene Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

### 7.1 Bestehende Verhältnisse

Als Grundlage für eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nachfolgend kurz beschrieben.

#### Realnutzung/Biotope

Der Geltungsbereich der 1. Änderung stellt sich derzeit noch als innerörtliche Freifläche dar, die lediglich im Süden mit einem Haus bebaut ist. Zwischen südlicher Plangebietsgrenze und Haus bestehen derzeit gepflasterte oder wassergebundene Flächen. Die übrigen ca. 2/3 des Änderungsbereiches sind derzeit als Freiflächen zu charakterisieren, die sich überwiegend als eher artenarme Rasenflächen darstellen (Anmerkung: dies gilt auch für die im obigen Luftbild erkennbaren Baustelleneinrichtungsflächen, die inzwischen wieder begrünt sind). Im Nordosten stockt ein ca. 500 m<sup>2</sup> großer, langjährig etablierter Strauchgehölzbestand aus vorwiegend heimischen Arten. Baumgehölze und weitere Einzelsträucher finden sich im Wesentlichen an der Ostgrenze des Änderungsbereiches entlang der *Schweinegasse* und im Westen im Bereich einer bestehenden Gartenfläche. Hervorzuhebende Baumindividuen sind eine Robinie (Ro) mittleren Alters und eine bereits ältere Buche (Bu) mit BHD 50 cm im Osten sowie im Westen zwei alte Nadelbäume (Tanne Ta, Fichte Fi; die Fichte hierbei abgängig), eine mehrstämmige Walnuss (Wn), zwei jüngere Feld-Ahorne (F-Ah), ein Berg-Ahorn (B-Ah) mit Stammdurchmesser 40 cm und ein alter Apfelbaum (Ap).

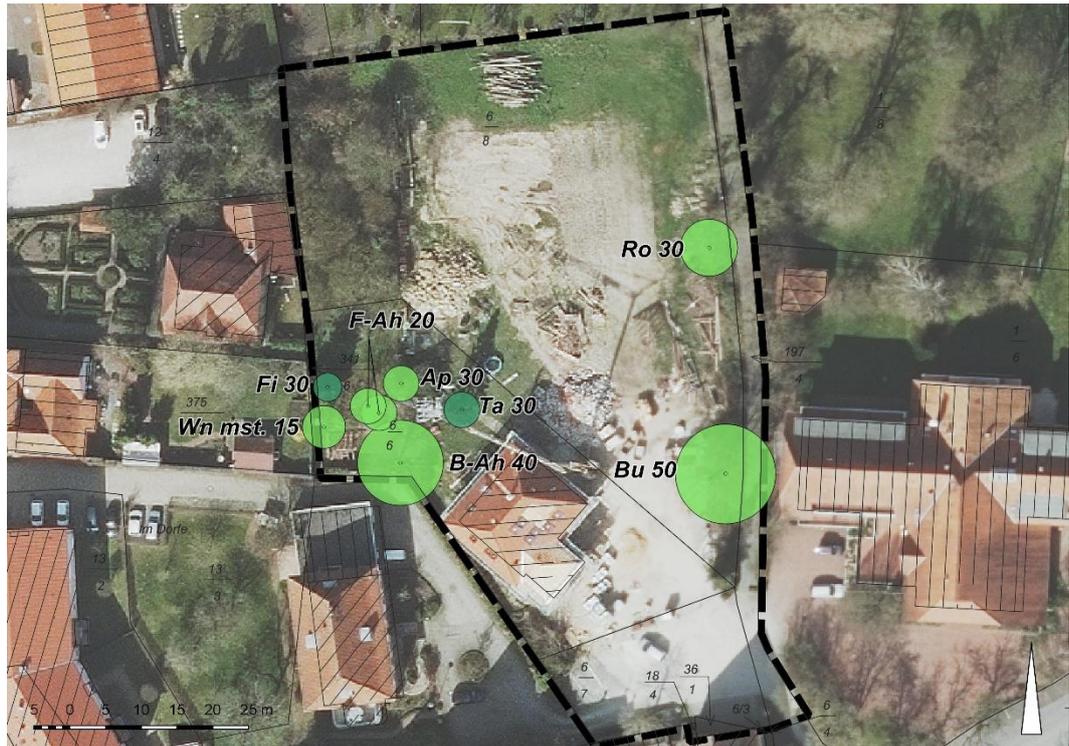


Abb.: Realnutzung im Änderungsbereich mit Darstellung markanter Baumvorkommen (mit Angabe der Gehölzart -Abkürzungen: siehe Text- und des Brusthöhendurchmessers BHD in cm)

Angrenzende Biotope/Nutzungen sind:

- im Süden/Südwesten das Gebäude *Am Kirchplatz Nr. 9*, die Kirche Mariae Geburt mit Gemeindehaus, Verkehrs- und Stellplatzflächen und Kirchgarten
- im Westen ein Neubau der Caritas und das Heimathaus Bad Laer mit gehölzreichem Garten,
- im Nordwesten ein verwilderter, alter Obstbaumbestand,
- im Norden Wohngrundstücke/Hausgärten mit teils altem (Obst)Gehölzbestand
- im Osten das Haus *Große Kettler* mit einer parkartigen, baumreichen Grünfläche.

Wertgebende Elemente im Plangebiet sind die vorhandenen Gehölzbestände, die -auch im Zusammenspiel mit den angrenzenden Grünflächen und Gehölzbeständen- faunistisches Lebensraumpotential v.a. für Vögel und Fledermäuse besitzen. Auch die grasbewachsene Freifläche des Änderungsbereiches besitzt Potential als Nahrungsfläche für die genannten Artengruppen.

#### Tiere

Im Hinblick auf die Machbarkeit der Planung in artenschutzrechtlicher Hinsicht, wurde im Jahr 2020 eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Basis einer Potentialabschätzung erarbeitet. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen. Die Betrachtungen des Gutachtens bezogen sich auf den Geltungsbereich zur frühzeitigen Beteiligung, der gegenüber der vorliegenden Abgrenzung noch weitere Flächen im Nordwesten und Südwesten umfasste. Zum vorliegenden Änderungsbereich trifft die Potentialabschätzung nachfolgende Aussagen zum möglichen Vorkommen von Tierarten(gruppen):

Vögel: Hinsichtlich der Avifauna sind Brutvorkommen gehölzbrütender Vögel in vorhandenen und angrenzenden Gehölzbeständen (Bäume, flächiges Strauch-

gehölz, westlich angrenzender, verwilderter Obstbaumbestand) möglich. Das Gutachten geht hierbei aufgrund der innerörtlichen Lage von Vorkommen eher störungsunempfindlicher, allgemein verbreiteter und häufiger Arten aus. Das Vorkommen bodenbrütender Arten, die in der Umgebung des Brutplatzes Gehölzstrukturen benötigen (z.B. Baumpieper), ist nicht auszuschließen. Ein Vorkommen von Brutvogelarten mit Schwerpunkt vorkommen in Siedlungen und Brutten in oder an Gebäuden sind in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches nicht auszuschließen. Insbesondere das Gebäude des Heimatmuseums besitzt nach örtlicher Einschätzung eine Habitatausstattung für gebäudebewohnende Vögel (z.B. Hausrotschwanz, Mehlschwalbe). Freiflächen im Änderungsbereich und Umgebung stellen potentielle Nahrungsflächen dar.

Fledermäuse: Aufgrund der Habitatausstattung ist eine generelle Eignung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung als Lebensraum für Fledermäuse vorhanden. In den Bäumen im Änderungsbereich sind Quartiere gehölzbewohnender Fledermausarten nicht auszuschließen, konkrete Hinweise auf Quartiere wurden jedoch nicht gefunden. An mehreren Bäumen mit starkem Efeubewuchs konnten aufgrund der schlechten Einsehbarkeit Höhlen oder Spalten weder festgestellt noch ausgeschlossen werden. In zwei Gebäuden im Umfeld des Änderungsbereiches (Heimatmuseum, Caritasgebäude) sind Quartiere gebäudebewohnender Fledermäuse nicht auszuschließen. Die offene Grünlandfläche ist Teil des potentiellen Nahrungshabitats, von einer essentiellen Bedeutung ist jedoch nicht auszugehen.

#### abiotische Faktoren (Boden/Wasser/Klima/Luft)

Der ursprünglich natürlich anstehende Boden im Westen/Südwesten der Ortslage Bad Laer und so auch im Änderungsbereich wird in der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 für Niedersachsen<sup>1</sup> als Tiefer Gley angegeben. Als Bodenart liegt im oberen 2-m-Raum lehmig-sandigen Schluff vor. Der großflächig anstehende Gley gilt als schutzwürdig seltener Boden (Standorte mit Quellkalkausfällung). Im nördlichen, noch unbebauten Teilbereich des Plangebietes ist von einem weitgehenden Erhalt der natürlichen Bodenverhältnisse auszugehen.

Der Boden weist laut BK50 Grundwasserstände zwischen 3,5 cm und 11 cm unter Geländeoberfläche auf und ist somit grundwasserbeeinflusst. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate wird laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen 1 : 50 000<sup>2</sup> für den Zeitraum 1981 – 2010 mit 200 – 250 bzw. 250 – 300 mm/a angegeben und liegt damit im hohen bis sehr hohen Bereich.

Hinsichtlich des obersten zusammenhängenden Grundwasserleiters besteht laut Hydrogeologischer Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200.000<sup>3</sup> ein mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone A des Heilquellenschutzgebietes „Bad Laer“.

Hinsichtlich des Siedlungsklimas können die rund 0,3 ha großen Freiflächen des Änderungsbereiches zusammen mit den östlich angrenzenden Grünflächen nördlich des *Haus Große Kettler* und dem verwilderten Obstbestand im Westen als insgesamt ca. 0,8 ha großes Grünanlagen-Klimatop eingeordnet werden, das sich zudem nördlich der *Kesselstraße* großflächig mit dem Kurpark fortsetzt. Als innerörtliche Grünflächen wirken Grünanlagen-Klimatope aufgrund des relativ extremen Temperatur- und Feuchte-Tagesganges und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die bebaute und an heißen

<sup>1</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=989&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>

<sup>2</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=1107&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>

<sup>3</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=62&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>

Sommertagen meist überwärmte Umgebung. Kühlende, da beschattende Wirkung entfaltet hierbei auch der vorhandene Baumbestand.

#### Landschafts-/Ortsbild

Das Ortsbild im Umfeld des Änderungsbereiches wird maßgeblich durch die historische Bausubstanz des Ortskerns von Bad Laer geprägt. Bedeutsam sind u.a. Gebäudeensembles der südlichen Umgebung (im Fall der *Bahnhofstraße Nr. 7* mit Denkmalschutz), die Kirche Mariae Geburt mitsamt des Pfarrgartens, das alte, in Naturstein (Piepstein) gemauerte Heimatmuseum westlich des Plangebietes und die von einer alten Piepsteinmauer flankierte *Schweinegasse* an der östlichen Plangebietsgrenze als historische Wegeverbindung. Nördlich zeigt sich der Gebäudebestand in teils jüngerem Gewand, die angrenzenden Hausgärten sind aber auch hier relativ naturnah mit Gehölzen, u.a. alten Birnbäumen, angelegt. Der Änderungsbereich weist nach Abbruch eines alten Scheunengebäudes keine besondere Bedeutung im Sinne eines historischen Ortsbildes auf, lässt aber im Bereich der unbebauten Freiflächen wichtige Blickbeziehungen z.B. von der *Schweinegasse* in Richtung Heimatmuseum frei. Ortsbildprägende Beiträge leisten hier Teile des vorhandenen Baumbestandes, so z.B. eine ältere Buche im Südosten sowie im Westen ein Berg-Ahorn von gutem Habitus in Verbindung mit einem alten Apfelbaum und einer Walnuss.

#### Kultur-/Sachgüter

Im Plangebiet vorhandenes Kulturgut ist die *Schweinegasse* als historische Wegeverbindung, die zudem von einer alten Natursteinmauer aus dem für Bad Laer typischen „Piepstein“ begleitet wird. Gemäß Stellungnahme der Stadt- und Kreisarchäologie ist aufgrund der Lage und des überwiegend noch unbebauten Zustands der Fläche zudem das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen.

#### Mensch

Es besteht eine Bedeutung als Wohnumfeld für die umliegende Bebauung.

#### Gesamtbetrachtung

Das Plangebiet weist insgesamt eine allgemeine bis besondere Bedeutung für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf. Hervorzuheben sind hierbei das Vorkommen eines schutzwürdigen Bodens, das Vorhandensein eines nennenswerten Kulturgutes und eine erhöhte Empfindlichkeit hinsichtlich des Ortsbildes. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (großflächiges Gebüsch i.V.m. Wiesenfläche) besteht zudem eine Lebensraumqualität v.a. für siedlungsbezogene Vogelarten/Gehölzbrüter. Aufgrund seiner Eigenschaft als innerörtliche Freifläche mit Baumbestand besteht zudem eine gewisse Bedeutung als siedlungsklimatische Ausgleichsfläche.

#### 7.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, die jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Eine Kompensation des Eingriffs wird somit nicht erforderlich. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG (s.u.) zu beachten. Überdies gilt das Gebot zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

#### Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen

- bauzeitliche Beschränkungen für Gehölzbeseitigungen (nur zulässig vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) (Schutzgut Tiere)

- Erhaltungsgebot für die Mehrzahl der vorhandenen Bestandsbäume, darunter auch alle im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag identifizierten potentiellen Quartierbäume für Fledermäuse (Schutzgüter Pflanze, Tier, Ortsbild, Klima)
- Pflanzgebote zur Grundstücksbegrünung (Baumpflanzungen, naturnahe Strauchhecke an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze) und zur Baumpflanzung auf Stellplatzanlagen (Schutzgüter Pflanze, Tier, Ortsbild, Klima, Mensch)
- Erhaltung der *Schweinegasse* mit Piepsteinmauer zur Sicherung eines ortstypischen und -prägenden Kulturgutes (Schutzgüter Ortsbild, Kulturgüter)
- Festsetzung einer minimalen Breite der Erschließungsstraße (5 m) zur Reduzierung von versiegelten Flächen
- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch örtliche Bauvorschriften mit engen, ortsbildangepassten Festlegungen für die Bebauung (Dachgestaltung, Fassadengestaltung) und Vorschriften für die Gestaltung von Einfriedungen, Vorgärten und Stellplätzen
- verbindliche Anlage von Stellplatzflächen mit begrünten Rasengittersteinen oder Schotterrasen, dadurch Reduzierung von Versiegelungsflächen mit entsprechenden positiven Wirkungen auf das Schutzgut Boden und die Grundwasserneubildung sowie Aufwertung des Ortsbildes, bei artenreicher Ansaat mit Gräsern und Kräutern auch Erhöhung der ökologischen Vielfalt (Schutzgut Boden, Wasser, Ortsbild, ggf. Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt)
- Einhaltung der Beschränkungen gemäß Heilquellenschutzgebietsverordnung zum Schutze des Grundwassers (Schutzgut Wasser)
- hinsichtlich der relativ großflächigen Gestaltung des Wendehammers als Aufstellfläche für die Feuerwehr gibt der Bebauungsplan die -nicht verbindliche- Empfehlung zur Anlage von nicht regelmäßig genutzten Teilbereichen in teildurchlässiger und begrünter Bauweise (Schotterrasen), durch die ein Teil der zulässigen Versiegelung vermieden werden kann (Schutzgüter Boden, Wasser, Ortsbild)

#### Verbleibende Umweltauswirkungen

Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich bereits einige Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB maßgeblich verringern. Es verbleibt die Versiegelung von Boden auf einer Fläche von ca. 0,3 ha, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen eines schutzwürdigen Bodens vollständig und unwiederbringlich verloren gehen.

#### Sonstige umweltrelevante Abwägungsbelange

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind im Zusammenhang mit der Planung nicht zu erwarten.

Neben den oben behandelten Schutzgütern wurde mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht (BauGB-Novelle 2017) das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland<sup>4</sup> wird ein Maßstab

<sup>4</sup> Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel

für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret als Abwägungsbelang zu berücksichtigenden ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen. Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung im Ortskern von Bad Laer und kommt dem Schutzgut Fläche entsprechend zugute.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

Im Hinblick auf eine Umsetzbarkeit der Planung unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung auf Potentialbasis vorgenommen. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen.

Unter Einhaltung der in Kapitel 6 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags benannten Vermeidungsmaßnahmen sind mit Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

- Bauzeitenregelung für Gehölzarbeiten
- Ökologische Baubegleitung bei Bäumen mit potentieller Quartierfunktion für Fledermäuse (Hinweis: diese im Fachgutachten genannten Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt)
- Ersatzanpflanzungen für den Verlust vorhandener Gehölze (Umsetzung durch textliche Festsetzung zur Pflanzung von freiwachsenden Heckenstrukturen an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze)
- Installation von Fledermauskästen und Nistkästen für Gebäudebrüter (Hinweis: diese Maßnahme ist für den nach Erstellung des Fachgutachtens verkleinerten Änderungsbereich nicht von Relevanz).

Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der Planung.

## 8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 <del>zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 30-%</del> (Die Überschreitung der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche <del>ist unzulässig</del> )	ca. 3.826 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 45 m <sup>2</sup>

fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

Private Straßenverkehrsflächen	ca. 593 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Fuß-/Radweg	ca. 242 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; privater Parkplatz	ca. 433 m <sup>2</sup>
<b>Σ</b>	<b>ca. 5.139 m<sup>2</sup></b>

ENTWURF

## II. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Tobias Avermann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den ~~06~~11.05.2021  
Mi/Su -203.140

.....  
(Der Bearbeiter)

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