

Gemeinde Bad Laer



Ausschuss für Planen und Feuerwehr

Bebauungsplan Nr. 339

„Ortskern südlich Kurpark“

1. Änderung



Donnerstag, 6. Mai 2021

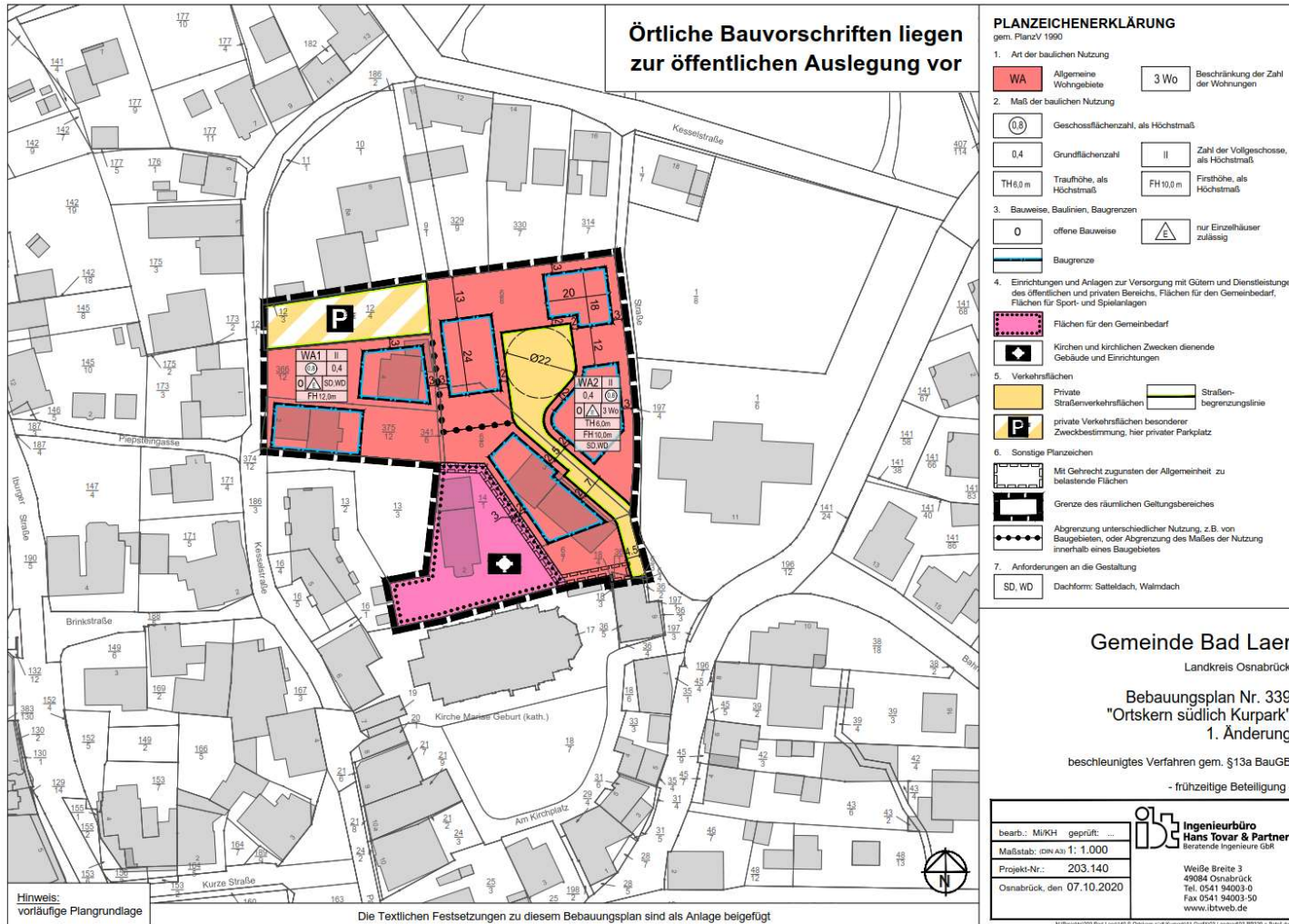


Lage im Ort





Entwurf B-Plan Nr. 339 (frühzeitige Beteiligung)





Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

16. Oktober 2020 bis 21. November 2020

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Nr. 13 Schumacher Kläranlagen GmbH

zu der uns mit Schreiben vom 15.10.2020 übersandten Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern Südlich Kurpark“ nehmen wir wie folgt Stellung:

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. 12.000 EW, bezogen auf den Stickstoff (GesN).
3. Eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung von zusätzlichen Schmutzfrachten aus den geplanten neuen Bauplätzen, kann erst nach Fertigstellung der geplanten Kapazitätserhöhung der Kläranlage (am bisherigen Standort oder als Gemeinschaftskläranlage in Glandorf) sichergestellt werden.
4. Die vorgesehene neue Wohnbebauung sollte erst nach Erweiterung der bestehenden Kläranlagenkapazität realisiert werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Schmidt (Tel.: 05331/9727–72) gerne zur Verfügung.



Nr. 13 Schumacher Kläranlagen GmbH

Beschlussvorschlag:

- 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.
 - Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Planung um eine verhältnismäßig geringfügige Nachverdichtung von gegebenenfalls 3 bis 4 Grundstücken/Wohngebäuden. Daher kann die zusätzliche Schmutzwasserbelastung als sehr geringfügig angesehen werden.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 17 Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:

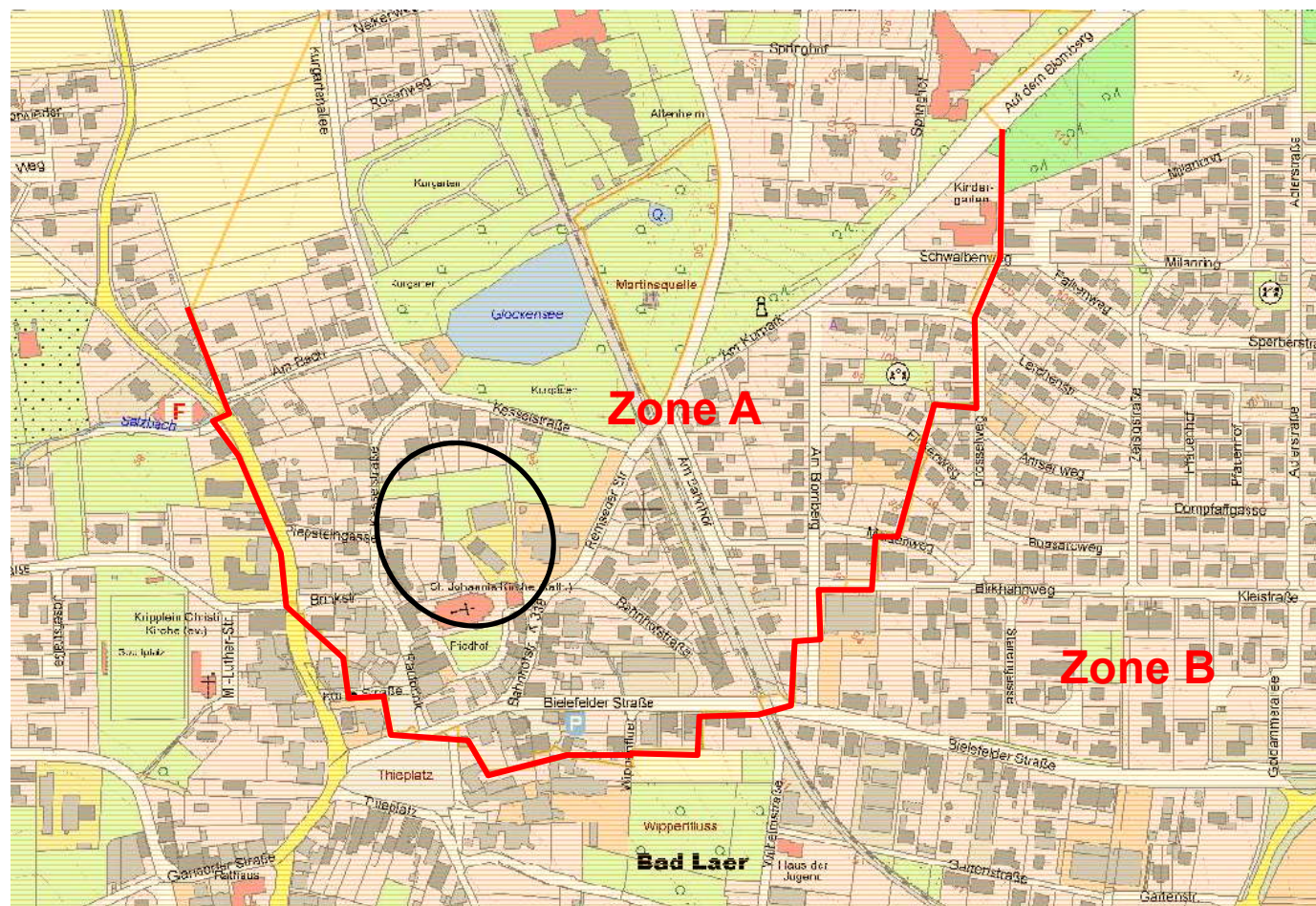
Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.

Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.



Nr. 17 Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz





Nr. 17 Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Beschlussvorschlag:

Der Änderungsbereich liegt in der Heilquellenschutzgebietszone A. Die hieraus resultierenden Beschränkungen in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgende Textpassage wird in die Begründung unter Ziffer 6.2 sowie in die Hinweise übernommen:

„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.“*



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



Nr. 18 f) Landkreis Osnabrück

Untere Wasserbehörde:

Gewässerschutz:

Es kann keine abschließende Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgegeben werden.

Begründung:

1. Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlt und ist noch zu erbringen. Die Entwässerungssituation muss detailliert dargestellt werden:

- Vorrangig ist eine Überprüfung der Versickerungsmöglichkeit vor Ort anhand eines Bodengutachtens mit eindeutiger Aussage zum Bemessung kf-Wert und dem mittleren höchsten GW-Stand erforderlich (DWA 138)
- Sofern eine Versickerung möglich ist, wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA 138 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer Versickerungsanlage ist mind. das 10 jährliche Ereignis)
- Sofern nachweislich keine Versickerung vor Ort möglich ist, so wird ein Nachweis der vorgesehenen Entwässerung gemäß DWA 117 erforderlich (Bemessungsgrundlage einer möglichst zentralen Rückhalteanlage ist mind. das 10 jährliche Ereignis)
- Nachweis der Notentlastung der jew. vorgesehenen Entwässerungseinrichtung (Grundlage ist das Bemessungsereignis)
- Nachweis über den Schutz der unterhalb liegenden Flächen im Falle der Notentlastung
- Darstellung der Notwasserwege innerhalb des Baugebiets bei Starkregenereignissen

Anmerkung: Für den betrachteten Bereich existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahre 1994 mit dem Aktenzeichen 7.67.30.12.07.16.02. Die vorgesehenen Änderungen müssen auf Grundlage der Erlaubnis und unter Berücksichtigung der heute geltenden technischen Regeln und Anforderungen betrachtet werden.



Nr. 18 f) Landkreis Osnabrück

Beschlussvorschlag:

- Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung wird zur öffentlichen Auslegung vorliegen.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



20. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von u. a. allgemeiner Wohngebietsfläche) keine Bedenken vor. Das Verfahren befindet sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Mit der Bauleitplanung wird u. a. eine allgemeine Wohngebietsfläche im Plangebiet ausgewiesen, um eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Hotel und Restaurant. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen sind geeignete Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, die diese Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen lassen. Es ist sicher zu stellen, dass sich durch die neue Bebauung für den Gewerbebetrieb keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Der Gewerbebetrieb genießt an der vorhandenen Stelle Bestandsschutz und sollte nicht mit Auflagen zum Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden.



20. Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

Beschlussvorschlag:

- In Allgemeinen Wohngebieten sind **Beherbergungsbetriebe** und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe **grds. allgemein zulässig**. Erstere sollen im Änderungsbereich gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO grds. zulässig sein (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1). Nutzungskonflikte/ Störungen ergeben sich zumeist durch den nächtlichen Zu- und Abgangsverkehr, insb. das Türeinschlagen. Da sich die Stellplatzanlage vom Plangebiet weg orientiert, ist **nicht von einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung auszugehen**. Somit werden durch die Änderung dieses Bebauungsplanes keine Nutzungskonflikte erzeugt. Diese Annahme ist auch dadurch gerechtfertigt, dass sich schutzbedürftige Nutzungen in näherer/ ähnlicher Distanz zum Betrieb und zur Stellplatzanlage befinden. Ein **Gutachten** zur Ermittlung der Auswirkung des Gewerbelärms vom betreffenden Hotel auf die Wohngebietsfläche wird daher als **nicht erforderlich** angesehen.

➤ **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 21 a) Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück

wir beziehen uns auf die in dieser Angelegenheit bereits mit Ihnen und Vertretern des Planungsbüros Tovar & Partner geführten Gespräche und teilen Ihnen nachstehend die aus Sicht der Kirchengemeinde und des Bischöflichen Generalvikariates gewünschten Änderungsvorschläge zur o.g. Bauleitplanung mit:

1. Hinsichtlich der im Eigentum des Bistums Osnabrück und der Kirchengemeinde stehenden Grundstücke nebst aufstehenden Gebäude Kesselstraße 2 (Alte Vikarie) und 4 soll gemeinsam mit der Gemeinde Bad Laer eine städtebauliche Gesamtkonzeption erarbeitet werden, deren zeitnahe Umsetzung jedoch kurzfristig nicht zu realisieren sein wird. Wir bitten daher diesen Bereich vom laufenden Änderungsverfahren zu trennen bzw. herauszunehmen, um somit den weiteren vom Bebauungsplan betroffenen Flächenbereich zeitnah bauplanungsrechtlich abschließen zu können.

Beschlussvorschlag:

- Entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wird der **Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verkleinert** und die betroffenen Flächen der Kirchen aus dem Geltungsbereich größtenteils herausgenommen.



Dem Hinweis wird gefolgt.



Nr. 21 a) Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück





Nr. 21 c) Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück

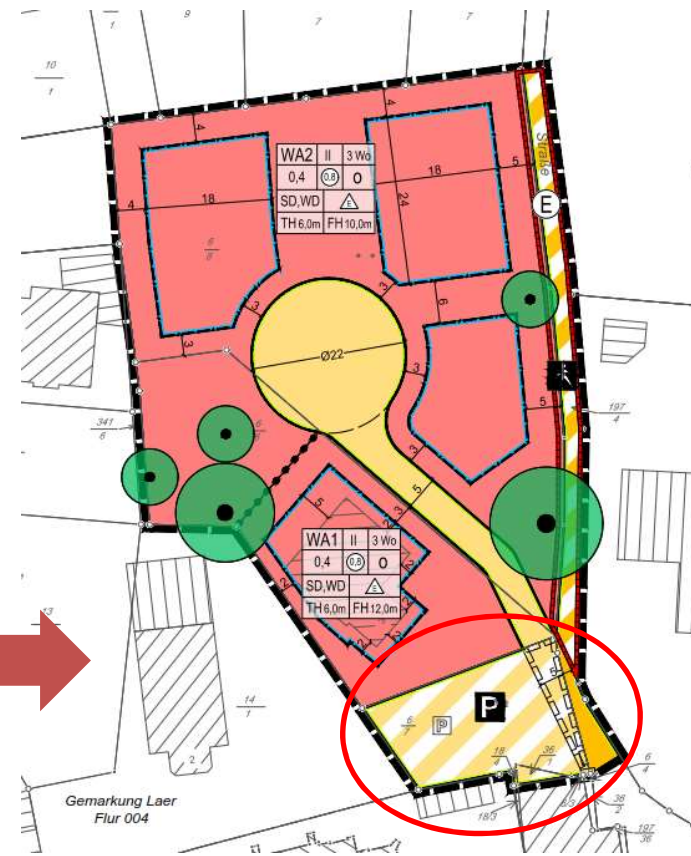
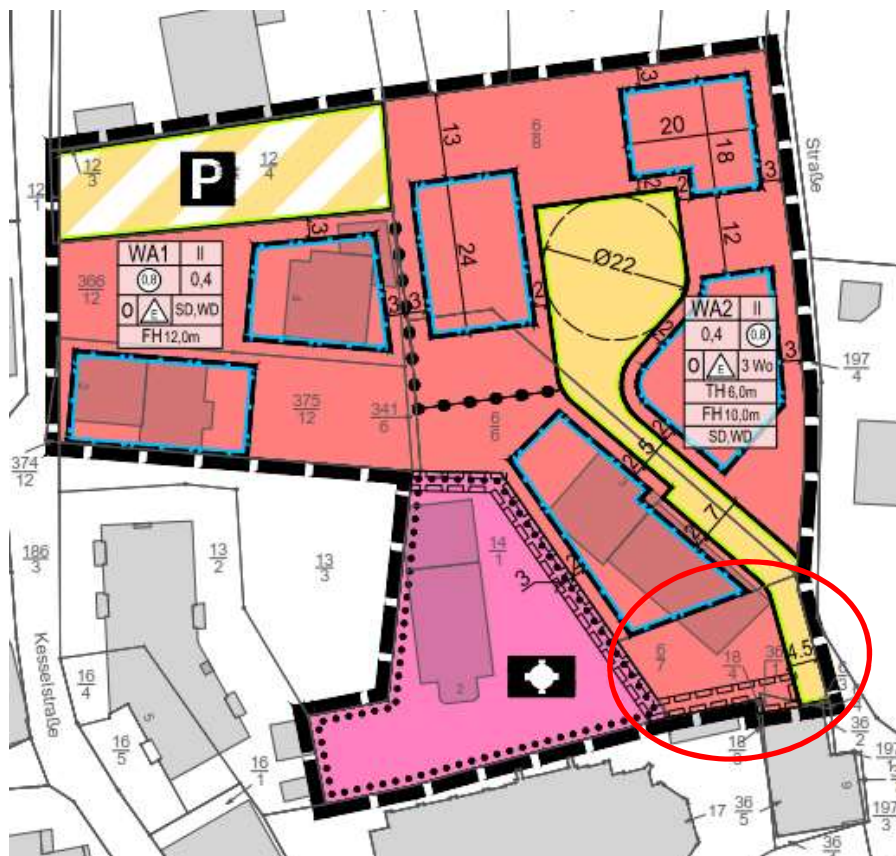
3. Über das Flurstück 6/7 zur Größe von 421 m² hat die Kirchengemeinde mit am 20.11.2019 einen Kaufvertrag abgeschlossen, der auch der Gemeinde Bad Laer vorliegt. Die Kirchengemeinde benötigt diesen Flächenbereich bekanntlich als Hauptzufahrt zum Kirchenareal sowie zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen. Die geplante WA-Ausweisung dürfte diese Nutzung aus Sicht der Kirchengemeinde als künftige Grundstückseigentümerin im Gegensatz zur ursprünglichen B-Plan-Ausweisung als Verkehrsfläche nicht im erforderlichen Umfange ermöglichen bzw. sicherstellen.

Beschlussvorschlag:

- Das betreffende Flurstück wird im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *privater Parkplatz*** entsprechend festgesetzt.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 21 c) Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück





Nr. 21 d) Stadt- und Kreisarchäologie

Gemäß Kauvertrag wurde das zu Gunsten der Flurstücke 6/6 und 6/8 eingetragene und erweiterte Wegerechte übernommen. Der angepasste Wegeverlauf ergibt sich aus der Anlage Nr. 2 des Kaufvertrages, der danach auf das Pfarrheimgebäude (Flurstücke 6/3 und 6/4) spitz zuläuft. Die im 1. Änderungsentwurf eingezeichnete private Verkehrsfläche von 4,5 m Breite entspricht daher weder den vertraglichen Regelungen noch den vom Landkreis Osnabrück auf Nachfrage erhaltenen Informationen zur notwendigen Zuwegungsbreite. Die Festlegung der privaten Verkehrsfläche sollte daher unter Einbeziehung der vorhandenen öffentlichen Wegeverbindung (Flurstück 197/4) erfolgen.

Beschlussvorschlag:

- Die betreffende **Straßenverkehrsfläche/Zufahrt zum Plangebiet wird entsprechend angepasst**
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 21 d) Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück





Nr. 21 e) Stadt- und Kreisarchäologie

4. Der 1. Änderungsentwurf sieht ein Gehrecht für die Allgemeinheit vor, dessen Wegeverlauf in einer Breite von 3 m über die kirchlichen Flurstücke 36/1, 6/7 (erworbene Verkehrsfläche) und 14/1 (Pfarrhausgrundstück) parallel zur Grundstücksgrenze festgelegt wurde und vor dem kirchlichen Flurstück 13/3 endet. Aus kirchlicher Sicht wird noch einmal grundsätzlich die Notwendigkeit einer derartigen auf Privatflächen geplanten öffentlichen Wegeverbindung hinterfragt, da diese für den Grundstückseigentümer zu einer nicht unerheblichen Nutzungseinschränkung und Wertminderung führt. Im Fall einer zwingend notwendigen bauplanungsrechtlichen Absicherung des Gehrechtes müsste zur besseren Ausnutzbarkeit der eigenen Flächen der Zuwegungsverlauf flexibel festgelegt und hinsichtlich der Breite auf das notwendige Maß reduziert werden. Des Weiteren wären verkehrssicherungs- und haftungsrechtliche Regelungen zwischen Kirchengemeinde und pol. Gemeinde abzustimmen und vertraglich festzulegen.

Beschlussvorschlag:

- Das betreffende eingetragene **Wegerecht wird aus der Planzeichnung für den Bereich herausgenommen.**
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 21 e) Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück





Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB



Nr. 1 a) Bürger/Anlieger 1

Äußerung zum Vorentwurf 1. Änderung B-Plan 339 - Ortskern südlich Kurpark

Nach der gegebenen Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung der Planung Vorentwurf 1. Änderung B-Plan 339 wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Diese Stellungnahme erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des vorliegenden Gutachtens zum Klimawandel und den erforderlichen Klimaanpassungsmaßnahmen im Landkreis Osnabrück (Klimafolgenanpassungskonzept für den Landkreis Osnabrück 2020 – siehe: www.landkreis-osnabrueck.de/fachthemen/klima-und-energie/klimafolgenanpassung).

Im Zusammenhang mit dem Vorentwurf 1. Änderung B-Plan 339 sind besonders die Analyse des Handlungsfelds Planen und Bauen, hier die Ausführungen zu den steigenden Mitteltemperaturen und Hitze (Seite 26-27), sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung extremer Hitzeeinwirkung innerhalb und außerhalb der Gebäude (S.95 ff.) von Bedeutung.

Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist auch für die Gemeinde Bad Laer von großer Bedeutung. Im dicht bebauten Ortskern wirkt sich der Klimawandel stärker aus als in den Bauernschaften. Die lokalklimatischen Bedingungen im Ortskern unterscheiden sich erheblich von den Ortsteilen. Das Klima ist u. a. geprägt durch geringere Windgeschwindigkeiten und höhere Temperaturen (Wärmeinseln u.a. aufgrund der dichten Bebauung und auch durch die Versiegelung mit dunklen Klinkern). Auch die Belastung durch Luftschadstoffe ist in der Ortsmitte (Verkehr, Heizbedarf) wesentlich höher.





Nr. 1 a) Bürger/Anlieger 1

Im Rahmen der Bauleitplanung zur 1. Änderung des B-Plan 339 sollte eine Klimauntersuchung wg. der Behinderung des Kaltluftaustausch zwischen dem Blomberg(Kleiner Berg) und der Ortsmitte erfolgen.

Die bestehende Ventilationsbahn hat eine hohe Klimarelevanz für den Ortskern. Sie sorgt für den gewünschten Luftaustausch.

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

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



Nr. 1 a) Bürger/Anlieger 1

Beschlussvorschlag:

- Der bewaldete Blomberg ist als Wald-Klimatop einzuordnen (siehe auch z.B. <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&p2=5.7>) und zeichnet sich damit durch stark gedämpfte Tages- und Jahressgänge der Temperatur und Feuchte aus. Während tagsüber durch die Verschattung und Verdunstung relativ niedrige Temperaturen bei hoher Luftfeuchtigkeit im Stammraum vorherrschen, treten nachts relativ milde Temperaturen auf. **Der Blomberg ist damit keine ausgeprägte Kaltluftquelle** wie es z.B. Freiland-Klimatope oder auch Grünanlagen-Klimatope mit ihren extremen Tagesgängen der Temperatur sind. Aufgrund der Filterfunktion des Blätterdaches wirken Waldklimatope aber als Regenerationszonen für die Luft und als Frischluftlieferant. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist in Strahlungs Nächten von einem **Abfluss der Frischluft Richtung der Ortslage** auszugehen. Als Schneise für den Lufttransport besteht hier allenfalls die Straße *Auf dem Blomberg/Am Kurpark*, deren Ende im Bereich der Grünfläche *Haus Große Kettler/Plangebiet* liegt. Weiter Richtung Ortskern ist bereits jetzt Bestandsbebauung vorhanden.



Nr. 1 a) Bürger/Anlieger 1

Beschlussvorschlag:

- Als **Kaltluftproduzenten** sind die **östlich des Plangebietes angeordnete Grünfläche des *Haus Große Kettler* und vor allem der nördlich gelegene Kurpark** einschließlich der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „Bad Laer“ einzuordnen. Auch das **Plangebiet selbst weist mit seiner ca. 0,2 ha großen Rasenfläche ebenfalls eine gewisse Bedeutung als Kaltluftproduzent auf**. Auch hier ist von einem nächtlichen Kaltluftabfluss Richtung Süden/Südosten auszugehen, der den Ortskern in strahlungsarmen Sommernächten mit Kaltluft versorgt.
- Durch **Bebauung** des vorliegenden Änderungsbereiches kommt es durchaus zum **Teilverlust eines innerörtlichen Kaltluftproduzenten**. Eine **Verschlechterung der siedlungsklimatischen Situation soll jedoch durch verschiedene planungsrechtliche Vorgaben gemindert werden**. Hierzu gehören der Ausschluss einer Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. (Vorhalten von möglichst viel Freifläche), die Anlage von Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger und begrünter Form (Verringerung des Aufheizungspotentials) und der Erhalt sowie die Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet (Beschattungswirkung an heißen Tagen, Luftfilterung).



Nr. 1 a) Bürger/Anlieger 1

Beschlussvorschlag:

- **Von einer schwerwiegenden Behinderung eines Luftaustausches zwischen siedlungsklimatischen Ausgleichsflächen und dem Ortskern wird nicht ausgegangen.** Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine **verhältnismäßig geringfügige Nachverdichtung im Innenbereich** mit vier Baufenstern und maximal drei neu hinzukommenden Gebäuden mit jeweils maximal drei Wohneinheiten je Gebäude. Durch die Aufteilung der WA-Flächen in einzelne Baufenster für eine Einzelhausbebauung wird die Errichtung eines durchgehenden Querriegels vermieden und **großzügige Abstände zwischen den zukünftigen Gebäuden sichergestellt.** Eine Ventilation über die Fläche des Plangebietes -welches angesichts der an drei Seiten vorhandenen Bestandsbebauung im Norden, Westen und Süden ohnehin nur der Endpunkt einer möglichen Leitbahn ist- bleibt daher auch weiterhin in einem gewissen Maße möglich.
- Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für den Änderungsbereich bereits **Baurecht besteht** und die vorliegende 1. Änderung die Durchlüftungssituation bei künftiger Bebauung aufgrund der veränderten Anordnung von Baufenstern gegenüber der Ursprungsplanung durchaus optimiert.



Nr. 1 a) Bürger/Anlieger 1

Beschlussvorschlag:

- Insgesamt wird nicht von einer erheblichen Verschlechterung des innerörtlichen Siedlungsklimas durch Umsetzung der Planung ausgegangen. Daher wird eine entsprechende **Klimauntersuchung in diesem Fall als nicht erforderlich angesehen.**
- Den zu erwartenden **Auswirkungen der Planung** auf das Mikroklima sind im Übrigen auch **positive Auswirkungen im Sinne des Klimaschutzes gegenüberzustellen.** Mit dem raumplanerischen **Leitbild der Innenverdichtung** und Ortskernentwicklung (siehe auch Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück 2004) können neben einer Erfüllung der **Bodenschutzklausel** des § 1a Abs. 2 BauGB auch Klimaschutzziele verfolgt werden, denn mit der Bereitstellung von Wohnraum im innerörtlichen Bereich durch Nachverdichtung werden kürzere Wege zwischen den einzelnen Lebensorten (Wohnung, Arbeit, Daseinsvorsorge) und damit ein **geringerer Energieverbrauch bzw. CO2-Ausstoß** ermöglicht.



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



Nr. 1 c) Bürger/Anlieger 1

In diesem Teilbereich WA 2 sollten die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden (Satteldächer in West-Nord Richtung, Traufen- Firsthöhe max.TH=6,75 m und FH= 9,75 m).

Die nun vorgesehene Stadthäuser werden ferner das derzeitige Erscheinungsbild direkt am historischen Ortskern wesentlich verändern. In diesem Zusammenhang wird auf die Planungsziele in der Satzungsbegründung des gültigen B-Plan hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

- 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.
- Mit der Festsetzung der maximalen **Firsthöhe von 10,0 m - anstelle der ursprünglichen maximalen Firsthöhe von 9,75 m** - wird dem heutigen erhöhten **Raumbedarf für Wärmedämmungen entsprechend Rechnung getragen** und eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung von Neubauten mit aktuellen Wärmestandards gegeben. Außerdem handelt es sich bei dieser Änderung, um eine geringfügige Erhöhung der Firsthöhe um lediglich 25 cm, welche städtebaulich kaum wahrnehmbar ist.



Nr. 1 c) Bürger/Anlieger 1

Beschlussvorschlag:

- Im Plangebiet sollen lediglich Gebäude mit **maximal zwei Vollgeschossen zulässig** sein. Daher wurde die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend mit II festgesetzt. Ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss ist somit nicht möglich. Die im WA 2 festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m sowie die Firsthöhe von 10,0 m gewähren eine gewisse Flexibilität und sind für die Errichtung eines Gebäudes mit II-Vollgeschossen ausreichend.
- Daher erfolgt aus den oben genannten Gründen die Festsetzung einer Traufhöhe von maximal 6,0 m und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m im WA 2.
- Eine Ausrichtung der Gebäude wird nicht festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen und da in dem Bereich eine konkrete Gebäudeausrichtung nach West-Nord-Richtung auch aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht erforderlich ist. So kann die entsprechende Firstrichtung beispielsweise aus der weiträumigeren Bebauungsstruktur nicht abgeleitet werden.

➤ **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Nr. 2 a) Bürger/Anlieger 2

wie in unserem Termin letzte Woche besprochen erhalten Sie anbei noch einmal die Anmerkungen seitens der Familie Kernade, so wie in unserem Videocall bereits angesprochen für Ihre Unterlagen:

1. Zuwegung

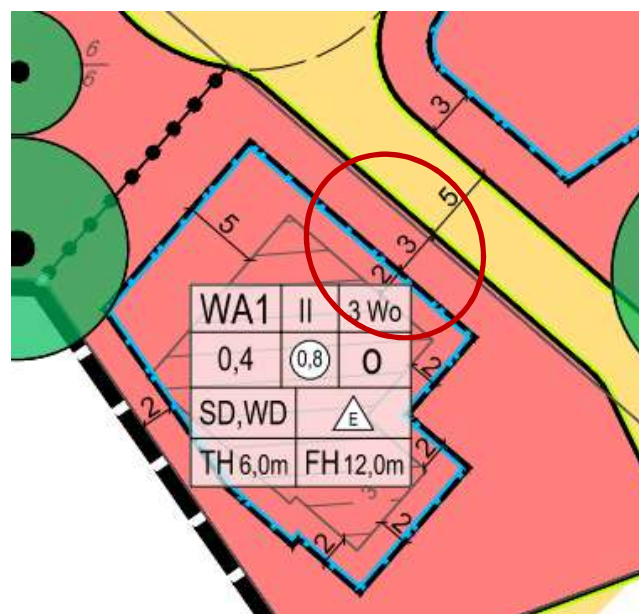
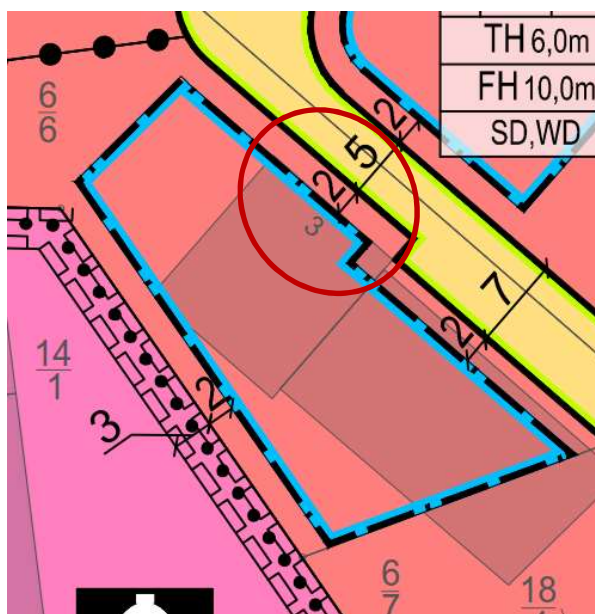
- a) aktuell ist vorgesehen, dass die Zuwegung für den hinteren Grundstücksteil, unmittelbar vor dem gerade von uns errichteten Gebäude verläuft und zwar direkt vor dem Haupteingang und über den aktuell bestehenden Stellplatz. Dies würde so nicht funktionieren. Daher sollte die Zuwegung in jedem Fall erheblich vom Haus abgerückt werden. Um Platz für das gewünschte Baufenster zu lassen, sollte der Wendepunkt etwas nach Süden gezogen werden (Richtung Pastor).

Beschlussvorschlag:

- Die geplante Zuwegung zur Wendeanlage wird einen entsprechenden **Abstand zum betreffenden Gebäude von 5,0 m einhalten** und die Wendeanlage in Richtung Süden zugunsten einer größeren Flexibilität verschoben.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**



Nr. 2 a) Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück





Nr. 2 b) Bürger/Anlieger 2

- b) In Ihrer Planung ist aktuell ein Kreisel von 22 Meter Durchmesser geplant der relativ mittig im Grundstück liegt. Hier möchte ich Anregen eine Wendemöglichkeit zu Planen, die möglichst wenige Fläche verdichtet. Ggf. durch einen in der Mitte bepflanzbaren Wendekreis oder –oval. In jedem Fall sollte die Zuwegung aus unserer Sicht entsprechend der ggf. angepassten Baufenster nochmal ausgerichtet werden.

Beschlussvorschlag:

- Die private Wendeanlage wird im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes angepasst.
- Eine Bepflanzung von Teilbereichen der privaten Wendeanlage wird grundsätzlich als positiv angesehen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Empfehlung, jene Flächen, die nicht dem regelmäßigen Anliegerverkehr unterliegen, als Schotterrasen auszugestalten. Damit wäre eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche für eventuelle Feuerwehreinsätze bei zeitgleicher Reduzierung der Versiegelungsfläche möglich. Da es sich um eine reine Empfehlung handelt, trifft der **Bebauungsplan keine verbindlichen Aussagen zur Ausgestaltung**. Eine konkrete **Umsetzung erfolgt im Rahmen der baulichen Umsetzung und unter Beteiligung der Gemeinde**.



Dem Hinweis wird gefolgt.



Nr. 2 c) Bürger/Anlieger 2

2. Baufenster

Da wie gesagt aktuell keine konkreten Pläne für die Bebauung bestehen, sollten die Baufenster aus unserer Sicht größer angrenzend/angelegt werden. Insbesondere sollten die nördlichen Baufenster auch den nördlichen Grundstücksbereich unter angemessenem Abstand zu den Nachbargrundstücken abdecken, um ggf. auch nebeneinanderliegende Gebäude zu errichten und eine Südausrichtung der Gebäude zu ermöglichen

Das mittlere Baufenster sollte aufgrund der Verschiebung der Zuwegung angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

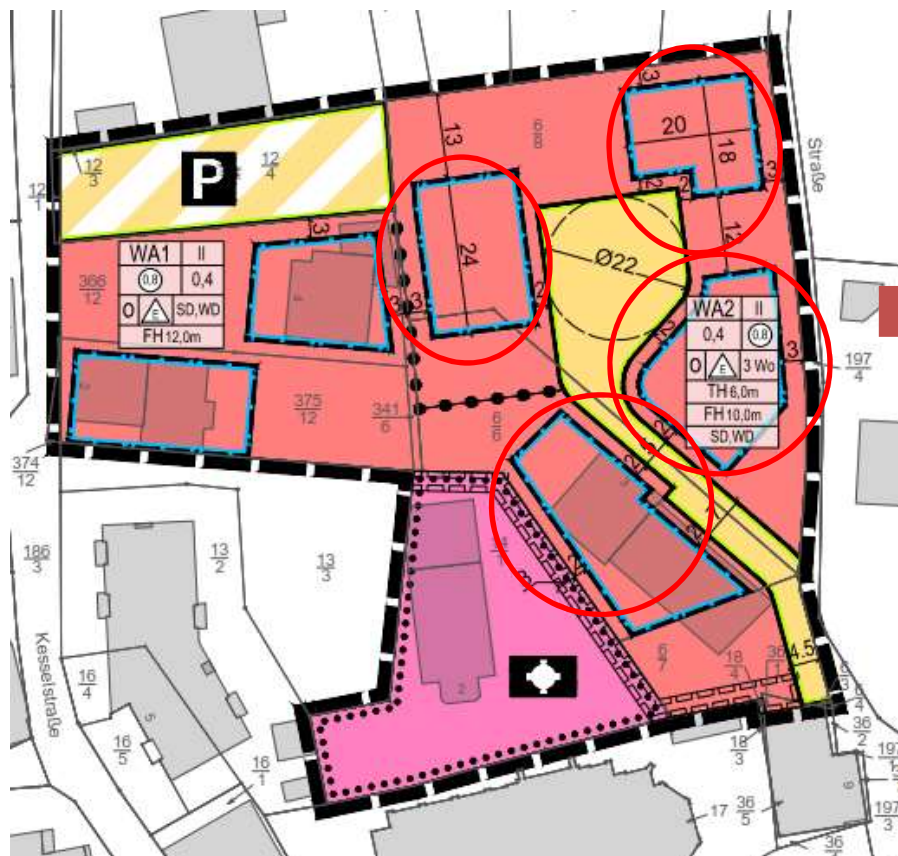
- Die jeweiligen **Baufenster** werden im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes **angepasst**, sodass eine Südausrichtung der Gebäude ermöglicht wird.
- Da es sich hierbei um den rückwärtigen Bereich handelt und zu große bauliche Riegel zu den nördlich anliegenden Grundstücken im Sinne des allgemeinen Siedlungsfriedens stören könnten werden direkt nebeneinander liegende Gebäude weiterhin nicht zugelassen werden.



➤ **Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt.**



Nr. 2 c) Bürger/Anlieger 2





Nr. 2 d) Bürger/Anlieger 2

4. Art der baulichen Nutzung

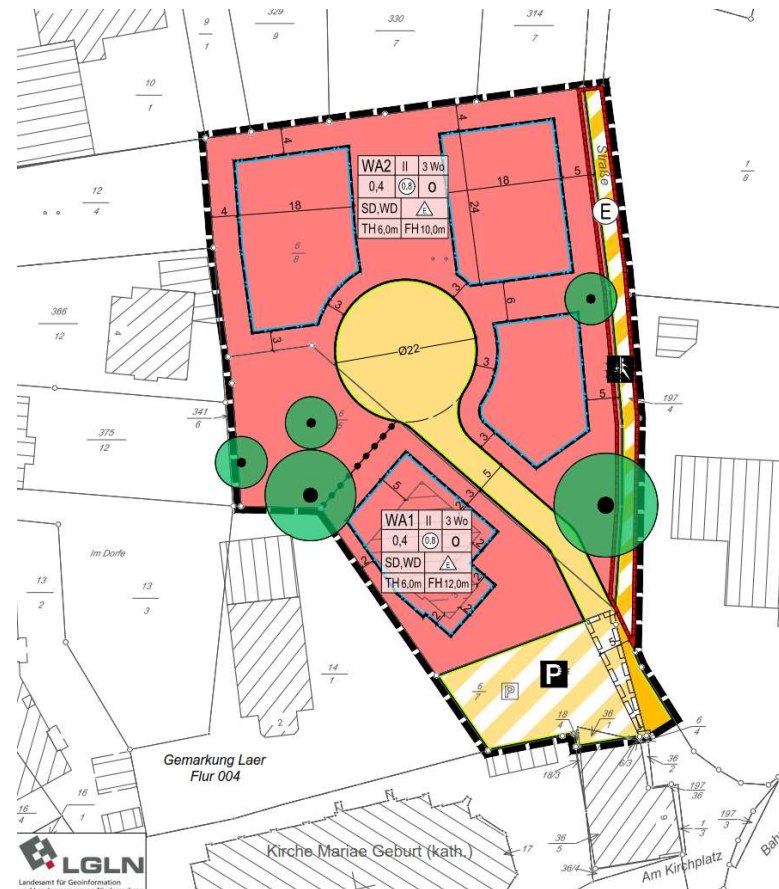
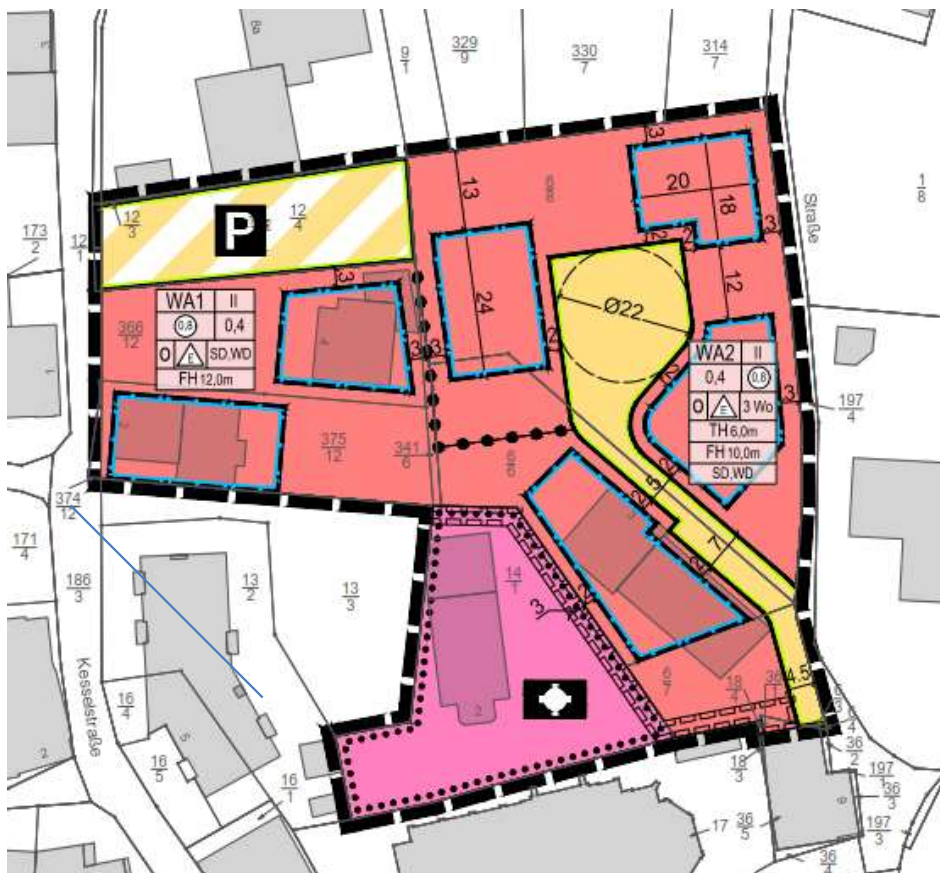
Nach der Auslegung des aktuellen Plans wurden wir vom benachbarten Hotelier in Bad Laer angesprochen, ob wir die Flächen veräußern würden – was nicht geplant ist. Jedenfalls besteht seitens der Laerer Hoteliers ein nicht konkretes Interesse im Falle einer geplanten Veräußerung/Bebauung hier Ferienwohnung zu errichten/nutzen. Wir stehen dem grundsätzlich offen gegenüber. Um hier keine Möglichkeiten für die Entwicklung des benachbarten Hotelbetriebs zu verschließen, sollte eine Nutzung der für das Hotelgewerbe ermöglicht werden.

Beschlussvorschlag:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO **Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen**, da diese Nutzung keinen negativen Einfluss auf das Ortsbild oder Nutzungsstruktur befürchten lässt.
- **Dem Hinweis wird gefolgt.**

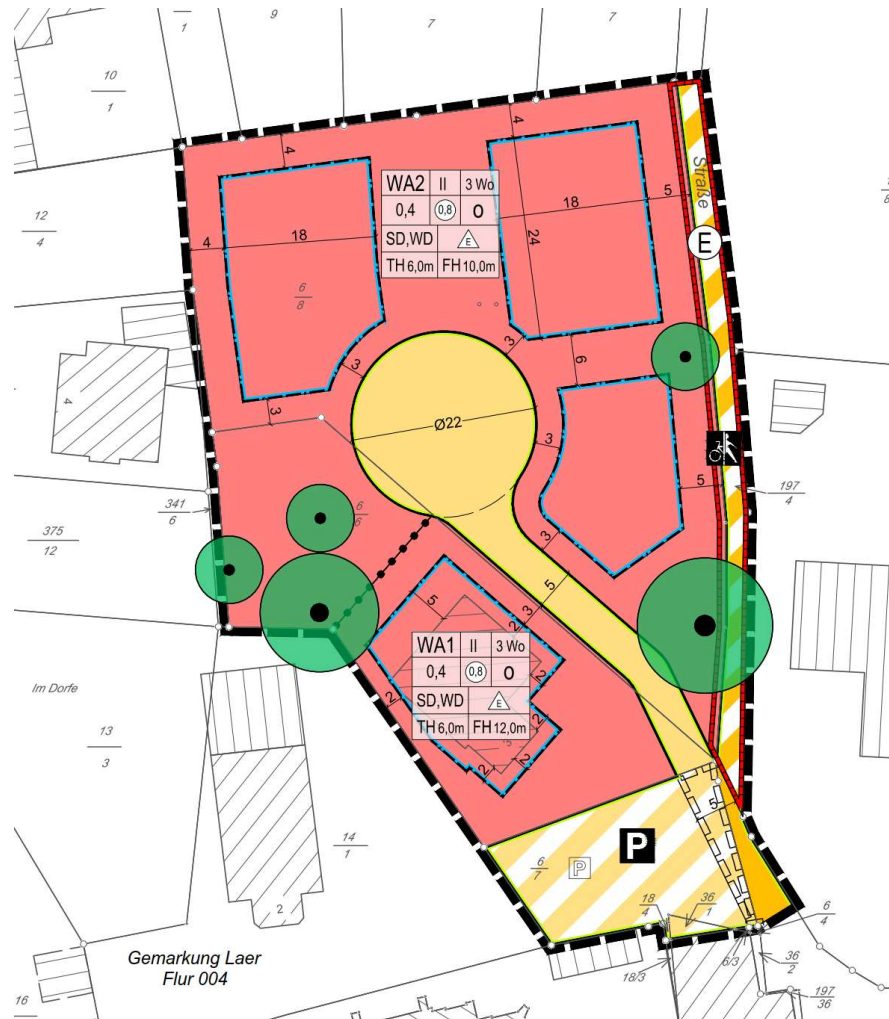


Ergebnis Abwägung





Entwurf B-Plan Nr. 339 (öffentliche Auslegung)



Allgemeines Wohngebiet

-II Vollgeschosse

- max. 3 Wohneinheit je Gebäude

- GRZ: 0,4; GFZ: 0,8

- offene Bauweise

- nur Einzelhäuser

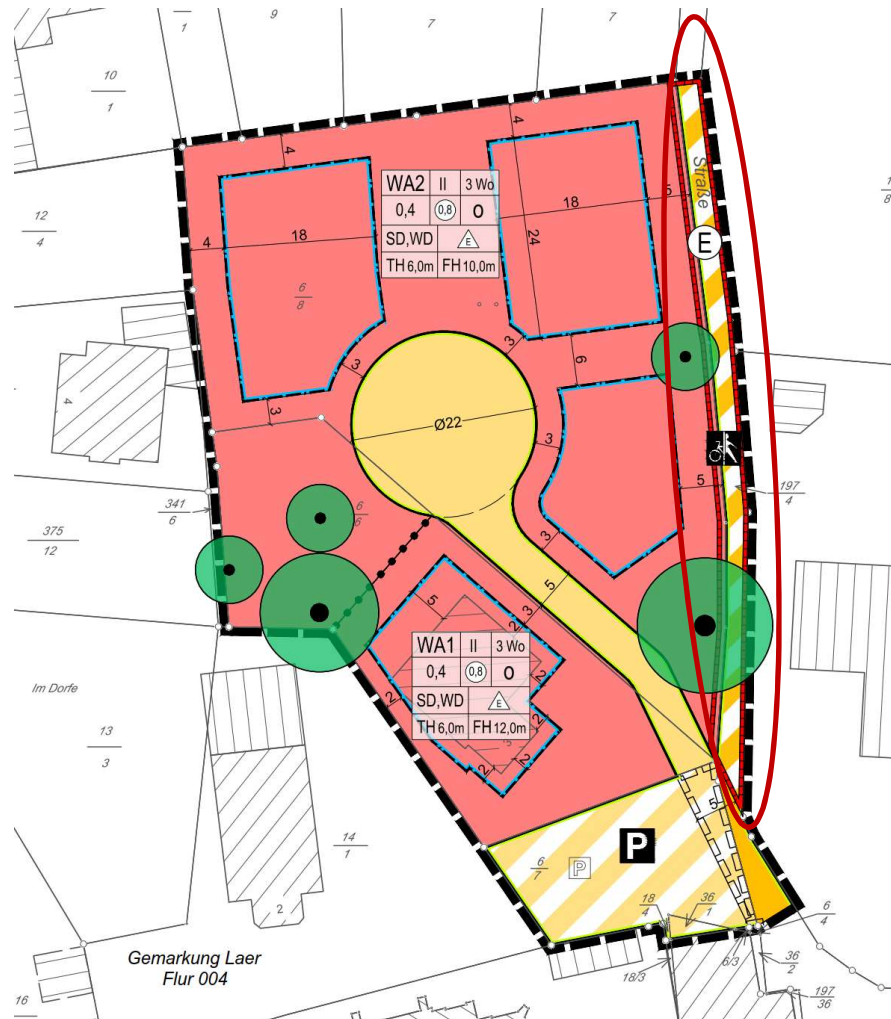
- Traufhöhe max. 6,0 m

- Firsthöhe
WA 1 max. 12,0 m
WA 2 max. 10,0 m

- Sattel- und Walmdächer



Entwurf B-Plan Nr. 339 (öffentliche Auslegung)

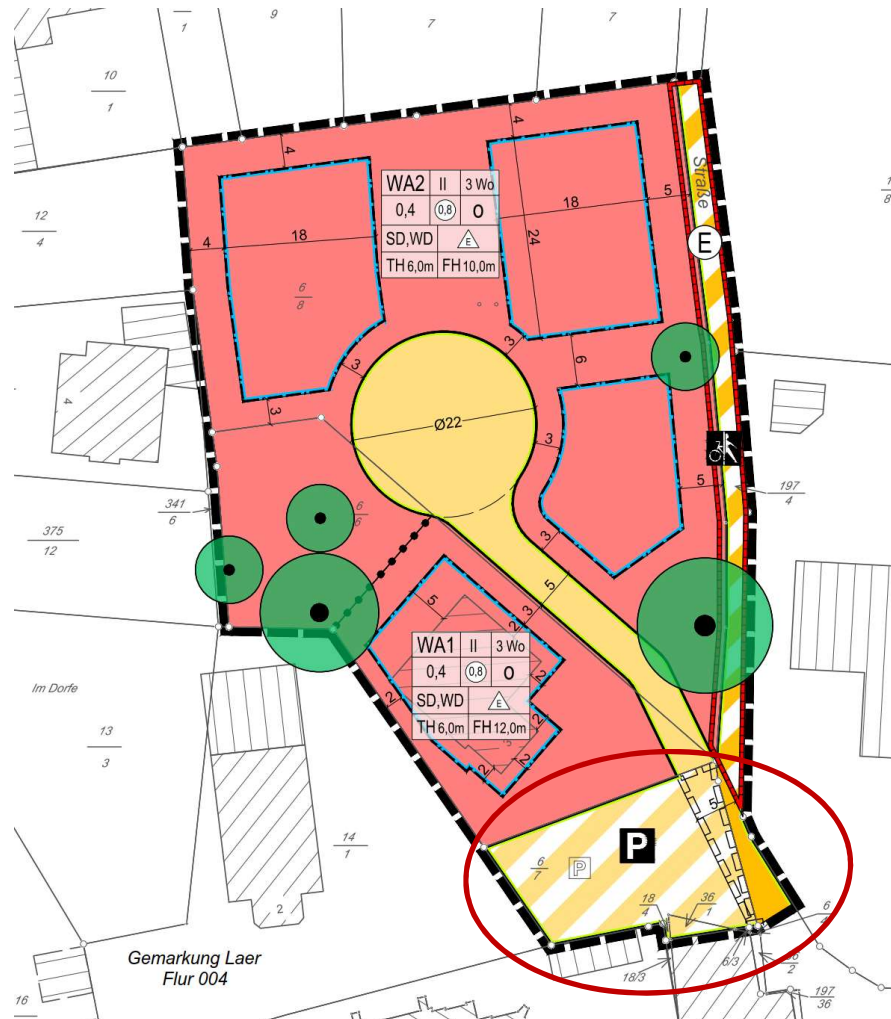


- öffentliche Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung;
Fuß- und Radweg

- Erhaltungsbereich:
Piepsteinmauer sowie der
Schweinegasse



Entwurf B-Plan Nr. 339 (öffentliche Auslegung)



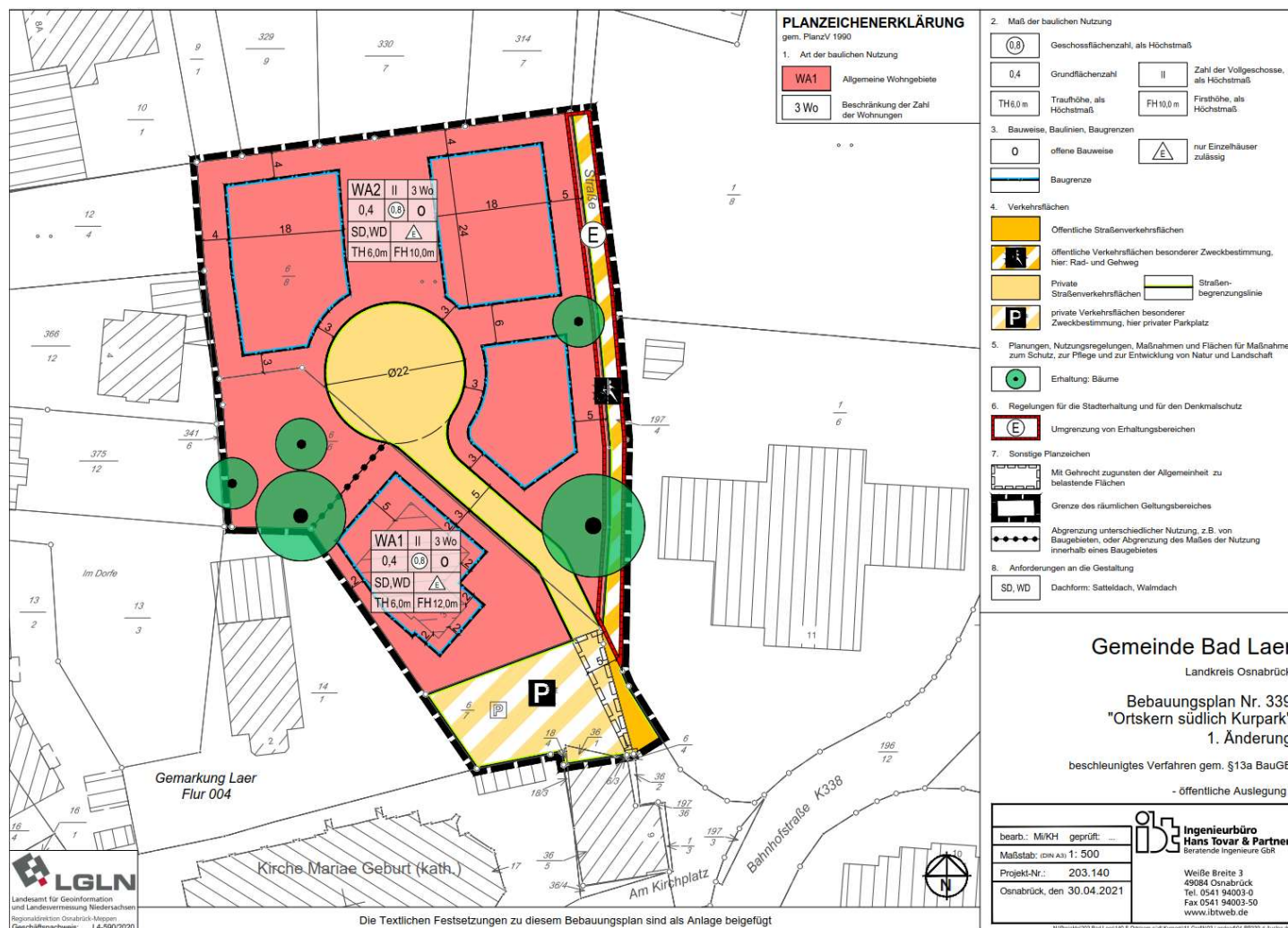
- private Verkehrsfläche
besonderer Zweck-bestimmung;
privater Parkplatz

-Geh- und Fahrrecht zu Gunsten
der Allgemeinheit

-Leitungsrecht zu Gunsten der
Versorger



Entwurf B-Plan Nr. 339 (öffentliche Auslegung)





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**



Luftbild von 2017



Lageplan –Bauantrag „Am Kirchplatz 3“

