



Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 351

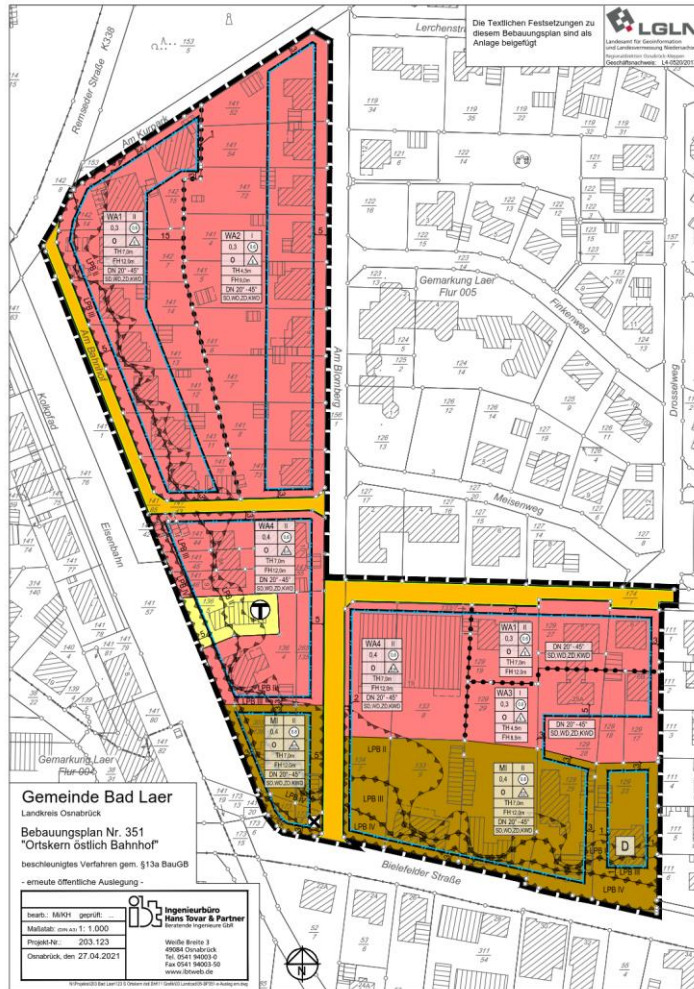
„Ortskern östlich Bahnhof“



Lage im Ort



Bebauungsplan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 7,0 m** Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 10,0 m** Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- EH** nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Telekommunikation**

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden potenziell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.**

8. Anforderungen an die Gestaltung

- SD, WD, ZD, KWD** Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach
- DN 20° - 45°** Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß



Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

20. Mai bis 25. Juni 2022

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Übersicht eingegangene Stellungnahmen

Gemeinde Hilter a.T.W.

Stadt Bad Iburg

Amt für Regionale Landesentwicklung Weser-Ems

Gemeinde Bad Rothenfelde

Stadt- und Kreisarchäologie

Niedersächsische Landesforsten

Stadt Versmold

Stadt Sassenberg

Vodafone Deutschland GmbH

PLEdoc GmbH

Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt

EWE Netz GmbH

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Westnetz GmbH



Übersicht eingegangene Stellungnahmen

Schumacher Kläranlagen GmbH

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Deutsche Telekom Technik GmbH

Teutoburger Energie Netzwerk eG

Landkreis Osnabrück

Lappwaldbahn Service GmbH

Nr. 33 Schumacher Kläranlagen GmbH

zu der uns mit Schreiben vom 19.05.2021 übersandten Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Neuaufstellung 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. 14.000 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 Gemeinschafts-kläranlage 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. 33 Schumacher Kläranlagen GmbH

Beschlussvorschlag:

- Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die Kläranlage in Bad Laer bereits über der Kapazitätsgrenze ausgelastet ist.
- Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen und dessen Umsetzung Rechnung. So werden die Schmutzwasserabflüsse aus dem Ortsteil Remsede zur Kläranlage Bad Iburg umgeleitet. Eine entsprechende Planung wurde ausgearbeitet und soll im Jahr 2022 umgesetzt sein.
- Durch die Abkopplung des Ortsteils Remsede entstehen bei der Kläranlage Bad Laer Kapazitäten für geringfügige Erweiterungen des Ortskerns und somit auch für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.
- Langfristig sollen alle Schmutzwasserabflüsse der Gemeinde Bad Laer über ein Pumpwerk nach Glandorf gefördert und der dortigen Kläranlage zugeführt werden.

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

Nr. 38 b) Landkreis Osnabrück

Westlich wird das Plangebiet von einer „Sonstigen Eisenbahnstrecke“ (D 3.6.2 01) begrenzt. Ich gehe, u.a. unter Berücksichtigung des Kapitel 5.1 der Begründung, davon aus, dass die Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt werden und die Zielaussage des RROP 2004, D 2.4 Luftreinhaltung, Lärm, Klima entsprechend beachtet wird, wonach lärm-erzeugende Anlagen so zu planen sind, dass davon ausgehende Lärmbelastungen insbesondere der Wohnbereiche und der Bereiche mit besonderer Erholungsfunktion, weitgehend vermieden werden.

Beschlussvorschlag:

- Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ein Fachbeitrag Verkehrslärm erarbeitet, welches unter anderem den Lärm der westlich liegenden Bahn untersucht hat.
- Ergebnis dieser Untersuchung war, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht entlang der Bielefelder Straße und der Schienenstrecke zu rechnen ist.

Nr. 38 b) Landkreis Osnabrück

Beschlussvorschlag:

- Zum Schutz der Wohngebäude wurden Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 notwendig. Im Bebauungsplan wurden daher die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festgesetzt. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
 - Somit wurden bereits in dem Bebauungsplan die Belange des Lärmschutzes entsprechend berücksichtigt.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 38 d) Landkreis Osnabrück

Dem angefertigten Schallschutzgutachten kann grundsätzlich gefolgt werden. Es sollte allerdings bereits in der Begründung dargelegt werden, warum passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeben wird.

Beschlussvorschlag:

- Folgende Textpassage wird in Kapitel 5.1 Lärmimmissionen der Begründung des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt:

„Da es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Gebiet in ortsmittiger Lage handelt und eine entsprechende Flächenverfügbarkeit für die Errichtung einer Lärmschutzwand oder -walls nicht gegeben ist sowie aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf das Ortsbild, werden den im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen den Vorzug gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen gegeben.“

- **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Nr. 38 i) Landkreis Osnabrück

Planungsanlass für die Neuaufstellung ist die brachliegende Fläche eines ehemaligen Nahversorgers im Bereich östlich der Straße Am Blomberg und südlich des Birkhahnweges. Auf dieser Fläche sollen Mehrfamilienhäuser entstehen.

Auch für dieses Bauvorhaben sollte jedoch eine alternative – ressourcenschonende Entwässerung gefunden werden. Die Einrichtung von Zisternen als Zwischenspeicherung macht in diesem Zusammenhang Sinn. Abhängig von den örtlichen Eigenschaften des anstehenden Bodens sollte jedoch auch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers z.B. als Kombination mit Zisternenüberläufen untersucht werden.

Beschlussvorschlag:

- Dem Vorhabenträger für die geplanten Mehrfamilienhäuser ist bereits im Vorfeld mitgeteilt worden, dass für das Grundstück ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 im Rahmen des Entwässerungsantrages zu führen ist. Zudem wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass die Dachflächen der Carports mit einer Dachbegrünung versehen werden sollten, um den Abflussbeiwert hier zu reduzieren.
- Der Vorhabenträger hat die Herstellung einer Zisterne begrüßt, um die Bewässerung der Grünflächen auf dem Grundstück sicherzustellen (Regenwasserbewirtschaftung).

Nr. 38 i) Landkreis Osnabrück

Beschlussvorschlag:

- Grundsätzlich führt die geplante Bebauung auf dem Grundstück zu einer Entsiegelung der Flächen gegenüber dem Bestand und somit zu einer Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Situation. Insofern bestehen in Bezug auf die Auslastung des Kanalnetzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung.
 - Es wird vorgeschlagen, eine Versickerung bzw. Rückhaltung der Oberflächenabflüsse in einer Zisterne bei der Erstellung des Entwässerungsantrages zu untersuchen. Ein Baugrundgutachten liegt für das Gebiet aktuell noch nicht vor, sodass über die Versickerungseignung noch keine Aussagen getroffen werden können. Aussagen dazu sowie die entsprechend ausgearbeitete Entwässerungsplanung werden auf der nachgelagerten Planungsebene bei Vorlage des Entwässerungsantrages durch die Gemeinde geprüft.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Nr. 39 d) Lappwaldbahn Service GmbH

- Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins besonders der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten freizustellen.

Beschlussvorschlag:

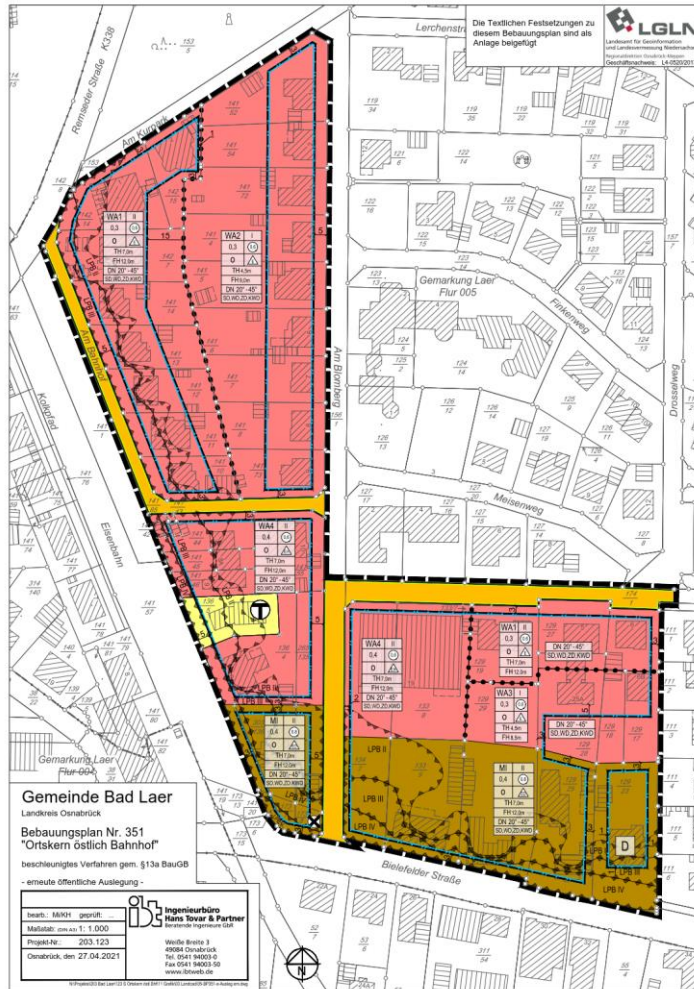
- Im Rahmen dieses Verfahrens wurde ein Fachbeitrag Verkehrslärm erarbeitet, welches unter anderem den Lärm der westlich liegenden Bahn untersucht hat.
- Ergebnis dieser Untersuchung war, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht entlang der Bielefelder Straße und der Schienenstrecke zu rechnen ist.
- Zum Schutz der Wohngebäude wurden Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 notwendig. Im Bebauungsplan wurden daher die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festgesetzt. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Nr. 39 d) Lappwaldbahn Service GmbH

Beschlussvorschlag:

- Somit wurden bereits in dem Bebauungsplan die Belange des Lärmschutzes auch im Hinblick auf den Schienenverkehr entsprechend berücksichtigt und der dadurch entstehenden Konflikt zwischen Schienenverkehrslärm und Wohnnutzung gelöst.
 - Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlichen Verschlechterung oder Konflikten gegenüber der bestehenden Situation hinsichtlich der Erschütterungsthematik. Ein zusätzliches heranrücken der Wohnbebauung in Richtung der Flächen der Lappwaldbahn wird durch diesen Bebauungsplan nicht ermöglicht. Vielmehr sind entlang der Bahnlinie bereits Wohngebäude vorhanden. Durch die hier vorliegende Planung wird größtenteils die bestehende Bebauung bauplanungsrechtlich abgesichert und einer der letzten unbeplanten Innenbereichsflächen von Bad Laer einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.
- **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Bebauungsplan Nr. 351 (erneute öffentl. Ausleg.)



PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA1** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Geschossflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 7,0 m** Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 10,0 m** Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- EH** nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze**

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Telekommunikation**

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

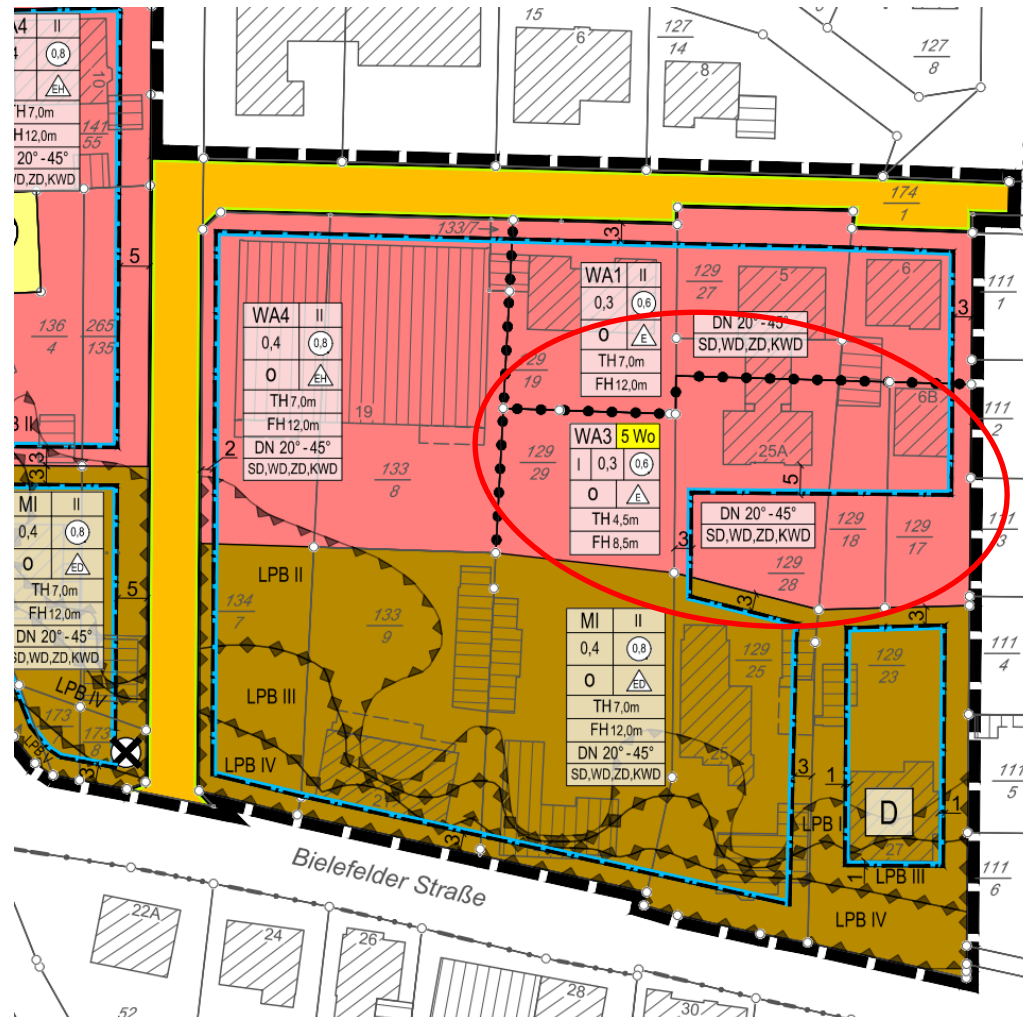
7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden potenziell mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten. Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung.**

8. Anforderungen an die Gestaltung

- SD, WD, ZD, KWD** Dachform: Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Krüppelwalmdach
- DN 20° - 45°** Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Bebauungsplan Nr. 351 (2. erneute öffentl. Ausleg.)



Bebauungsplan Nr. 351 (2. erneute öffentl. Ausleg.)

Anlass für 2. erneute öffentliche Auslegung:

- Anlass war eine Bauanfrage im **WA3** Mehrfamilienhäuser schaffen zu wollen.

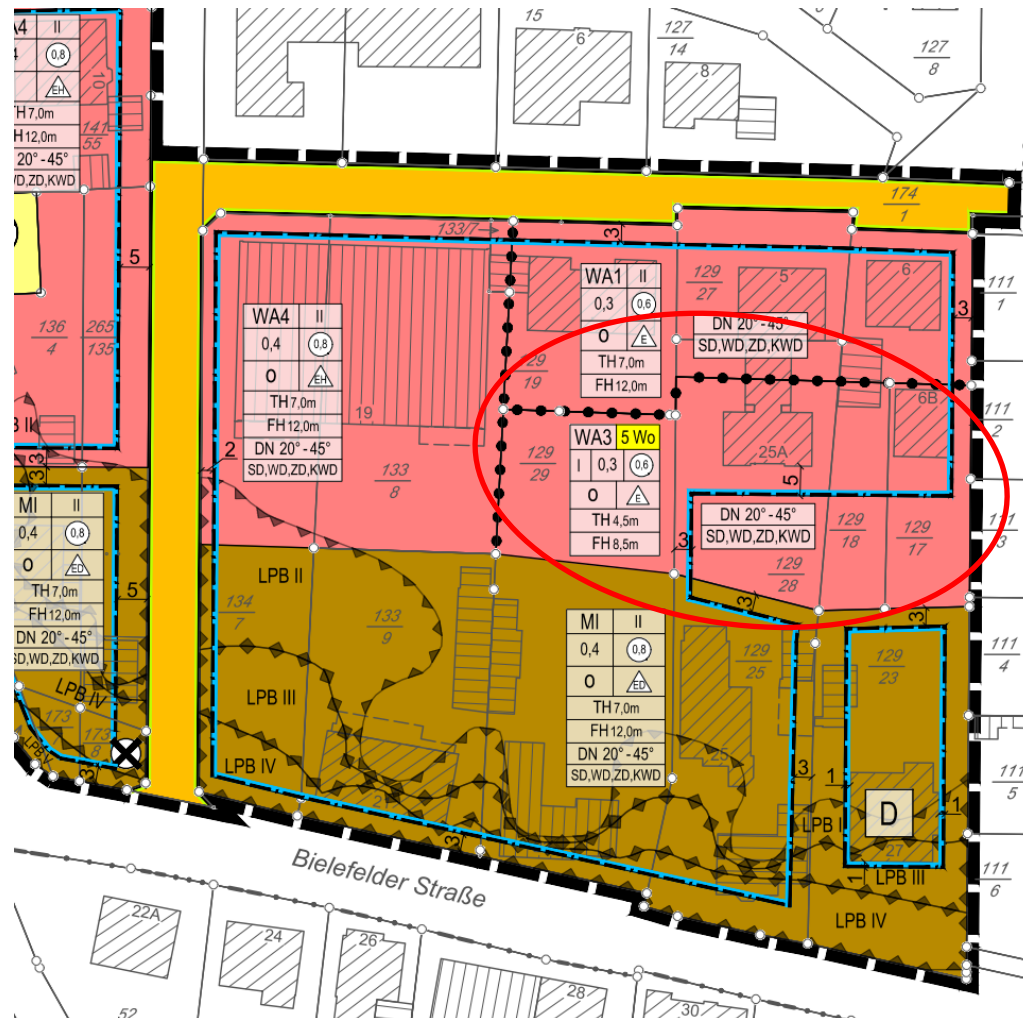


Bebauungsplan Nr. 351 (2. erneute öffentl. Ausleg.)

Anlass für 2. erneute öffentliche Auslegung:

- Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen wird daher vorgeschlagen, für das WA 3 eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Diese Festsetzung ist erforderlich, um in der sogenannten 2. Reihe keine „größeren“ Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohneinheiten zuzulassen, welche ggf. deutlich mehr Wohneinheiten aufweisen, als die Bebauung in der sogenannten 1. Reihe entlang der Erschließungsstraßen.
- Die zulässigen 5 Wohneinheiten je Gebäude leiten sich aus dem Bestand ab. So ist im WA 3 bereits ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten vorhanden. Die Begrenzung auf 5 zulässige Wohneinheiten je Gebäude wird daher als verträglich angesehen.
- Eine deutlich höhere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten je Gebäude könnte dagegen zu einer „Beunruhigung“ des rückwärtigen Raumes durch beispielsweise Zu- und Abfahrten von PKW -ausgelöst durch die größeren Mehrfamilienhäuser- sowie ggf. nachbarschaftlichen Konflikten führen.

Bebauungsplan Nr. 351 (2. erneute öffentl. Ausleg.)

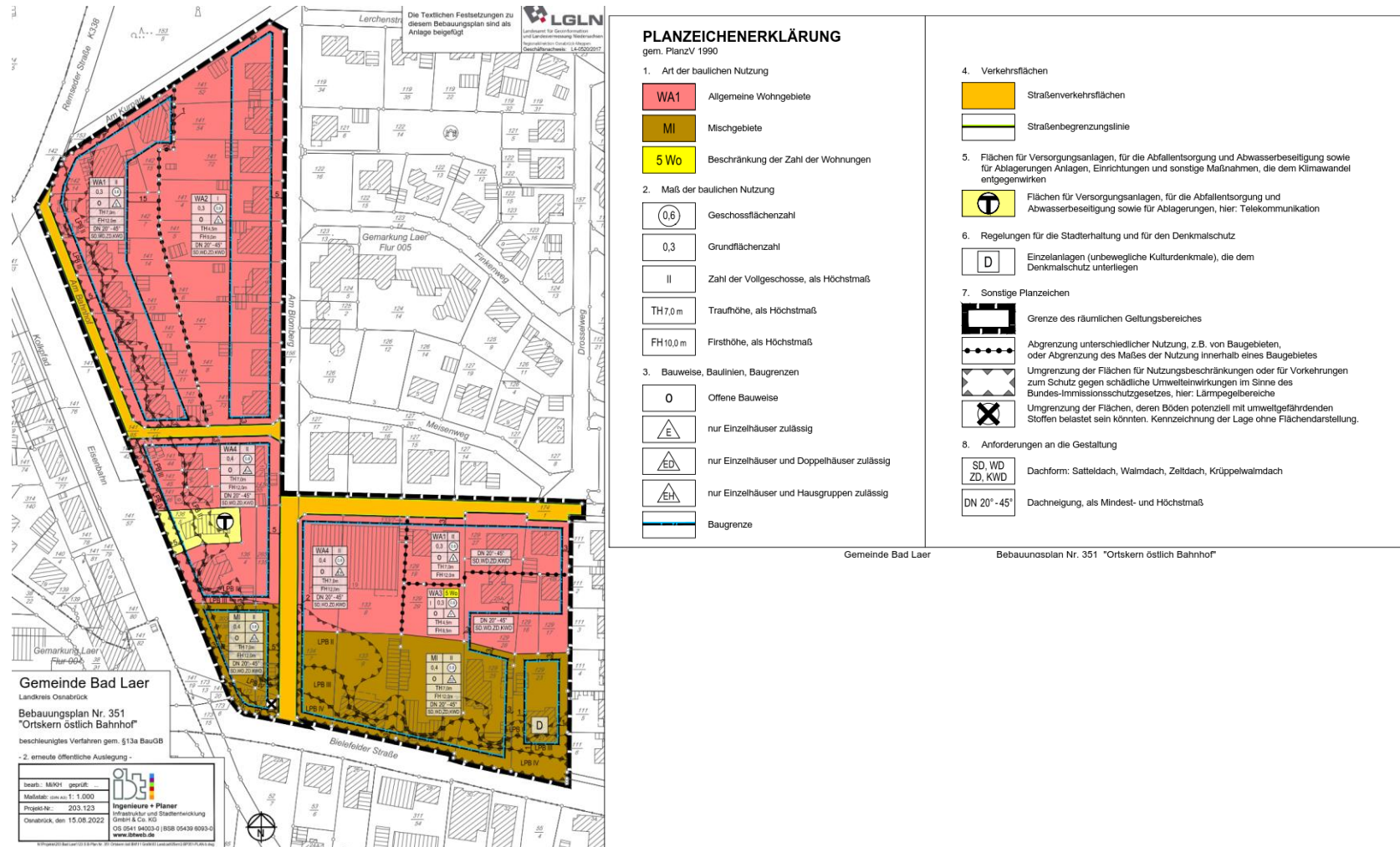


WA 3

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ: 0,3
- GFZ: 0,6
- I Vollgeschoss
- 5 Wohneinheiten pro Gebäude
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- Traufhöhe: 4,5 m
- Firsthöhe: 8,5 m
- Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächer
- Dachneigung 20° - 45°



Bebauungsplan Nr. 351 (2. erneute öffentl. Ausleg.)





**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**