



Gemeinde Bad Laer

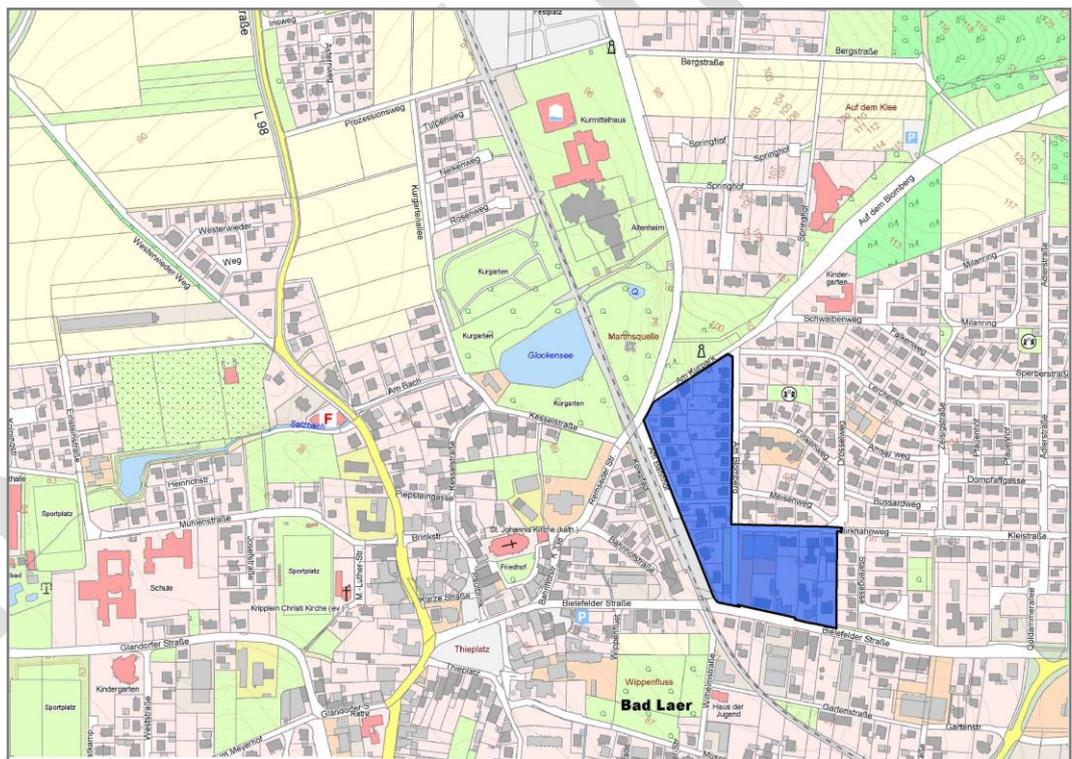
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich	1
1.3 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.4 Verfahren	2
1.5 Schutzgebiete/-festsetzungen	3
2. Planungsanlass, -ziele	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete	6
3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	12
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	13
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.6 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Telekommunikation	14
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	14
4.1 Dachform	14
4.2 Dachneigung	14
4.3 Bedachung	15
4.4 Einfriedungen	15
5. Immissionsschutz	15
5.1 Lärmimmissionen	15
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	16
6.1 Ver- und Entsorgung	16
6.2 Soziale Maßnahmen	17
6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	17
6.4 Altlasten	17
6.5 Heilquellenschutzgebiet	17
6.6 Bergbau	18
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	19
7.1 Bestehende Verhältnisse	20
7.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	21
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	22
8. Flächenbilanz	23
II. Verfahrensvermerk	24
1. Aufstellungsbeschluss	24
2. Offenlage	24
3. Erneute Offenlage	24

4.	2. Erneute Offenlage	24
5.	Satzungsbeschluss	25
6.	Ausfertigung	25
7.	Bekanntmachung	25

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“

Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) zum Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“, Projekt-Nr. 19-014-02, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 28.09.2020

- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, B-Plan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“, Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, 1. Ausfertigung, Osnabrück, Stand: 27.01.2021

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012) in der Fassung vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362) m.W.v. 29.07.2022.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Bad Laer, westlich der Straße *Am Blomberg*, südlich des *Birhahnweges* sowie *Am Kurpark* und nördlich der *Bielefelder Straße*. Er umfasst dort die Flurstücke 129/17, 129/18, 129/19, 129/23, 129/25, 129/27, 129/28, 129/29, 133/7, 133/8, 133/9, 134/7, 136/4, 136/5, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7, 141/8, 141/10, 141/11, 141/12, 141/13, 141/14, 141/42, 141/43, 141/44, 141/45, 141/46, 141/52, 141/54, 141/55, 141/72, 141/73, 141/85, 142/7, 142/8, 142/14, 142/15, 173/6, 173/7, 173/8, 174/1, 265/135 und 303/136 der Flur Nr. 5, Gemarkung Laer.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4 ha.

Dem Plangebiet liegt kein Bebauungsplan zugrunde. Der Geltungsbereich grenzt nördlich am Bebauungsplan Nr. 6 „Am Ehrenmal“, östlich an die Bebauungspläne Nr. 1 „Am Blomberg“ sowie Nr. 108 „Am Blomberg Teil V“ und westlich am Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ an.

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

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Laer wird für den nördlich der Straße *Am Bahnhof* liegenden Teilbereich des Plangebiets eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Dieser Bereich liegt gemäß Darstellung des FNP innerhalb eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB. Für den Bereich südlich der Straßen *Am Bahnhof* und *Birkenhahnweg* gelegenen Teilbereich stellt der FNP *gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Entlang der Straße *Am Blomberg* weist der FNP im Abschnitt zwischen der *Bielefelder Straße* und

dem *Birkhahnweg* beidseitig Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB aus. Ein Teilbereich der östlichen dargestellten Grünfläche ist zusätzlich als Fläche für den ruhenden Verkehr im FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB eingezeichnet.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 351 wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Straßen *Am Bahnhof*, *Am Blomberg* und dem *Birkhahnweg* festgesetzt. Entlang der *Bielefelder Straße* wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Somit werden die im FNP bisher als Grünfläche dargestellte Teilfläche und eine gemischte Baufläche als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 351 nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.4 Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Ein Bebauungsplan darf gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt < 20.000 m² bzw. 20.000 – 70.000 m², sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auslöst. Zur Ermittlung dieser Größe wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB – die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,0 ha. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Maßzahl von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Demnach kann die Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal ca. 16.000 m² betragen. Die Summe liegt somit unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Schwellenwertes von 20.000 m².

Da zudem die Planung zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes bestehen oder Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG entstehen können, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.12.2017 bis 12.01.2018. Im Rahmen der Auslegung wurden Anregungen bzgl. der Wasserwirtschaft vorgebracht. Auch wurde angeregt, die Planung aufgrund der Nähe zur Bahnanlage und zur *Bielefelder Straße* hinsichtlich des Schallschutzes zu überarbeiten. Zwischenzeitlich wurde der Fachbeitrag Schallschutz erstellt und die entsprechenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan getroffen. Des Weiteren wurden geringfügige Änderungen hinsichtlich der Lage der überbaubaren Bereiche sowie der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung im Bebauungsplan vorgenommen. Die für den Bebauungsplan erstellte wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zeigt eine Entwässerung des Gebietes auf. Daher erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.05.2021 bis 23.06.2021.

Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen wird für das WA 3 eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. 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.

Daher erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. erneute öffentliche Auslegung.

1.5 Schutzgebiete/-festsetzungen

Naturschutzrecht: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ wie auch für angrenzende Flächen besteht kein Schutzstatus im Sinne des Naturschutzrechts.

Wasserrecht: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Heilquellenschutzgebietes „Neue Martinsquelle“. Der Teilbereich westlich der Straße *Am Blomberg* befindet sich hierbei überwiegend in der in der quantitativen *Schutzzone A*, während östlich der Straße *Am Blomberg* die quantitative *Schutzzone B* beginnt. Weitere Informationen: siehe Kapitel 6.5.

Der Teilbereich östlich der Straße *Am Blomberg* befindet sich in der quantitativen *Schutzzone B* Nähere Informationen hierzu siehe Kapitel 6.5 und 7.2.

Denkmalschutz: Bei dem Objekt *Bielefelder Straße 27* handelt es sich um ein Bau- und Denkmal im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Dieses Objekt ist in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

2. **Planungsanlass, -ziele**

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. Da diese Planung hier nicht gemäß § 34 BauGB zulässig ist, ist eine Bauleitplanung erforderlich.

In der Gemeindeentwicklungs-Strategie Bad Laer 2030 legt die Gemeinde bereits ihren Fokus auf die behutsame Weiterentwicklung der Qualitäten der Gemeinde. Mit dem Wissen um den demographischen Wandel und dem Umstand, dass Bad Laer in Zukunft leicht schrumpfen wird, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt, neue Wohnangebote für Jung und Alt mit kurzen fußläufigen Wegen in den Kernbereich anzubieten. Dadurch soll primär der Ortskern gesichert und gestärkt werden. Das Plangebiet liegt nur 500 m vom Zentrum entfernt und bietet daher ein großes Lagepotenzial, um das angestrebte Ziel des zentrumnahen Wohnens zu verwirklichen.

Im Zuge der erforderlichen Bauleitplanung für den Bereich der Brachfläche werden zudem die umliegenden –noch nicht bauplanungsrechtlich gesicherten- Flächen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen. Das Plangebiet stellt aktuell einen der letzten Bereiche im Innenbereich dar, welcher nicht durch einen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesichert ist.

Die Bebauung im Plangebiet nördlich der *Bielefelder Straße* ist ein nach § 34 BauGB über die Jahre gewachsener Siedlungsbereich. Somit liegt ein Großteil des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplans derzeit im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben werden aktuell gemäß § 34 BauGB beurteilt, wonach sich eine neue Bebauung der umgebenden Siedlung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einzufügen hat. Die bestehende Bebauung orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen. Das Plangebiet besteht aus I- bis II-geschossigen Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es zum Einen, die Planung den aktuellen vorherrschenden Gegebenheiten sowie Anforderungen hinsichtlich der Planklarheit anzupassen. Zum Anderen ist das Ziel, durch Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften das bestehende Siedlungsbild zu schützen und dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung im Norden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie im Süden ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungen orientieren sich an bestehenden Nutzungen im Plangebiet.

Im Plangebiet werden die Maße der baulichen Nutzungen differenziert in unterschiedliche Teilbereiche entsprechend der vorherrschenden Bebauung aufgeteilt, um die bestehende Bebauung bauleitplanungsrechtlich zu sichern sowie gleichzeitig eine auf die Zukunft ausgerichtete Planung entsprechend Rechnung zu tragen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 sollen sich die überbaubaren Bereiche an der bestehenden Bebauung orientieren und damit einen geordneten Straßenraum sicherstellen.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, werden für die bestehenden Gebäude hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen. Im Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen besteht damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit der bereits bestehenden Abweichungen, um unnötige Härten gegenüber den Eigentümern zu vermeiden sowie eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ trägt die Gemeinde Bad Laer den Anforderungen eines auf die Zukunft ausgerichteten Bebauungsplanes folgendermaßen Rechnung:

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. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher land- oder fortwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Kommune. Neben der bauplanungsrechtlichen Absicherung des Bestandes zielt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 auf eine moderate Nachverdichtung im bestehenden südlichen Siedlungsbereich ab und entspricht damit der bauplanungsrechtlichen Maxime gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen und einer Innenentwicklung den Vorzug zu geben. Im Sinne der Nachverdichtung wird mit dem Teilbereich WA 3 die Möglichkeit geschaffen, eine Bebauung in sogenannter zweiter Reihe zu schaffen. Um die Versiegelung im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu beschränken, werden in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3 und MI die gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) nicht voll ausgeschöpft. Eine Nachverdichtung für eine Bebauung in sogenannter 2. Reihe im Bereich östlich der Straße *Am Bahnhof* und westlich der Straße *Am Blomberg* ist aufgrund des nicht bis kaum versickerungsfähigen Bodens sowie der bestehenden wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht möglich, ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand betreiben zu müssen. Eine moderate Nachverdichtung im Teilbereich WA 3 wird jedoch zugelassen, da in dem Bereich bereits Gebäude in der sogenannten 2. Reihe bestehen und bauplanungsrechtlich abgesichert werden sollen. Des Weiteren sind die darüber hinausgehenden baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten als verhältnismäßig geringfügig anzusehen. So könnte lediglich im westlichen WA 3 ein weiteres Gebäude entstehen. Aufgrund dessen, wäre eine wasserwirtschaftliche Ver- und Entsorgung in diesem Bereich -im Gegensatz zum deutlich größeren Bereich östlich der Straße *Am Bahnhof* und westlich der Straße *Am Blomberg*- möglich.

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

Der Bebauungsplan sieht keine speziellen Festsetzungen zu Klimaschutz/-anpassung vor, da es sich um ein bestehendes vollständig bebautes Gebiet handelt. Mindestens kann jedoch bei Neubauten die Einhaltung aktueller Wärmestandards vorausgesetzt werden. Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen. Weiter wird empfohlen, die Vorgärten als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen sowie Dächer von Garagen/Carports und Nebenanlagen zu begrünen. Es wird ebenfalls empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu sammeln.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt:

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den nördlichen Teilbereich entlang der Straßen *Am Bahnhof*, *Am Blomberg* und dem *Birkhahnweg* wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird differenziert in **WA 1**, **WA 2**, **WA 3** und **WA 4** festgesetzt. Hintergrund dieser Differenzierung ist die Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung und der topographischen Gegebenheiten entlang der Straße *Am Blomberg*.

Zulässig sind in beiden Teilbereichen nur die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:

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

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.

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.

3.1.2 Mischgebiet

Für den südlichen Teilbereich entlang der *Bielefelder Straße* wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Die dort aufgeführten Nutzungen, wie z. B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, würden zu einer erheblichen Störung des Gebietes führen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete

Das Maß der baulichen Nutzung regelt die bauliche Dichte und Intensität der Grundstücksausnutzung. Es wird u. a. durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Zahl der Vollgeschosse und Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Hintergrund dieser Differenzierung ist die Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung, der bestehenden Gebäudekonstellationen und der topographischen Gegebenheiten entlang der Straße *Am Blomberg*. Diese gilt es nach städtebaulichen und gestalterischen Kriterien zu strukturieren und bestimmten Orten im Plangebiet zuzuordnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Folgenden differenziert nach den fünf Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 sowie MI dargestellt.

3.2.1 Teilbereich WA 1

Im Nordwesten des Plangebietes entlang der Straße *Am Bahnhof* und im Südosten des Plangebietes entlang der Straße *Birkhahnweg* wird der Teilbereich WA 1 festgelegt. Dieser Bereich ist durch II-geschossige freistehende Wohngebäude mit geneigten Dächern geprägt. Ziel der Planung ist es den Bestand sowie das Ortsbild durch die folgenden Festsetzungen zu sichern und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Errichtung von potenziell neuen Gebäuden zu geben.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ 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. Es wird eine maßvolle städtebauliche Dichte für diesen Teilbereich angestrebt. Hintergrund der maximal zulässigen II-Geschossigkeit ist die Höhe der Bestandsgebäude als Orientierung sowie die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum Ortskern.

b) Trauf- und Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im **WA 1** 12,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf im **WA 1** 7,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und soll das harmonische bestehende Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung sichern.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

Im nördlichen WA 1 orientiert sich der überbaubare Bereich an der dortigen bestehenden Bebauung und wahrt einen Abstand von 5,0 m zur Straße *Am Bahnhof* im Westen und 3,0 m zu den Straßen *Am Kurpark* und *Am Bahnhof*. Ziel ist es, in diesem Bereich die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern eine gewisse Flexibilität zu für eine potenzielle neue Bebauung zu ermöglichen.

Im südöstlichen Bereich orientiert sich der überbaubare Bereich des WA 1 an dem nördlich anliegenden *Birkhahnweg* sowie zur östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Abstand von 3,0 m. Ziel ist es, in dem Bereich die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern und eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

3.2.2 Teilbereich WA 2

Im Nordosten des Plangebietes entlang der Straße *Am Blomberg* wird der Teilbereich WA 2 festgesetzt. Dieser Bereich ist durch I-geschossige, freistehende Wohngebäude mit geneigten Dächern geprägt, wodurch im Vergleich zum WA 1 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung sowie der First- und Traufhöhe festgesetzt wird. Ziel der Planung ist es, den Bestand sowie das Ortsbild durch die folgenden Festsetzungen zu sichern und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Errichtung von potenziell neuen Gebäuden zu geben.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 2** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ 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. Es wird eine maßvolle städtebauliche Dichte für diesen Teilbereich angestrebt. Hintergrund der zulässigen I-Geschossigkeit ist die Höhe der Bestandsgebäude als Orientierung sowie die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum Ortskern.

b) Trauf- und Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im **WA 2** 9,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf im **WA 2** 4,5 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und soll das harmonische bestehende Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung sichern.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

Im **WA 2** orientiert sich der überbaubare Bereich an der dort bestehenden Bebauung, welche einen Abstand von 5,0 m zur Straße *Am Blomberg* im Westen aufweist. Zu den Straßen *Am Kurpark* und *Am Bahnhof* hält der überbaubare Bereich einen Abstand von 3,0 m. Ziel ist es, in dem Bereich die bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern eine gewisse Flexibilität zu für eine potenzielle neue Bebauung zu ermöglichen.

3.2.3 Teilbereich WA 3

Im Südosten des Plangebietes wird der Teilbereich **WA 3** festgesetzt. Bei dem Teilbereich handelt es um eine Bebauung der sogenannten 2. Reihe. In diesem Teilbereich sind bereits vereinzelt bestehende Gebäude vorhanden, welche in der 2. Reihe errichtet wurden. Dieser Bereich ist durch I-geschossige, freistehende Wohngebäude mit geneigten Dächern geprägt. Da das **WA 3** im rückwärtigen Bereich liegt und sich diese der 1. Reihe baulich unterordnen soll, wird im Vergleich zum **WA 1**, **WA 2** und **WA 4** ein geringeres Maß der baulichen Nutzung sowie der First- und Traufhöhe festgesetzt. Ziel der Planung ist es, den Bestand sowie das Ortsbild durch die folgenden Festsetzungen zu sichern und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Errichtung von potenziell neuen Gebäuden zu geben.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 3** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ 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. Es wird eine geringere städtebauliche Dichte für diesen Teilbereich angestrebt, da es sich bei dem Teilbereich um die sogenannte 2. Reihe handelt und diese sich der Bebauung in der 1. Reihe unterordnen soll.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im **WA 3** sind pro Gebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

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.

c) Trauf- und Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im **WA 3** 8,5 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf im **WA 3** 4,5 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und soll das harmonische bestehende Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung sichern.

d) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

Im **WA 3** schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an die umliegenden Baufelder der anliegenden Teilbereiche im Norden, Westen und in Teilen im Süden an.

Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 3,0 m festgesetzt.

Mit dem Ziel, die bestehende Bebauung in der sogenannten 2. Reihe zu sichern, jedoch eine Bebauung in der 3. Reihe -im Bereich der Flurstücke 129/17, 129/18, sowie 129/28- nicht zuzulassen, orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 5,0 m zur Südseite des bestehenden Gebäudes der „Bielefelder Straße 25a“. Die Baugrenze verläuft weiter in Richtung Osten sowie Westen und endet mit einem 3,0 m Abstand zur östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zur Grenze des Flurstückes 129/29.

Mit dem Abstand von 5,0 m soll den dortigen bestehenden Gebäuden eine ausreichende Flexibilität im Fall von potenziellen Neu- oder Umbaumaßnahmen gegeben werden. Eine Bebauung in der 3. Reihe soll aufgrund der Schwierigkeiten, welche sich im Hinblick auf die Erschließung und die Erfordernisse des Brandschutzes ergeben, nicht zugelassen werden. Des Weiteren würde eine Bebauung in 3. Reihe, der für diesen Bereich angedachten baulichen Dichte widersprechen und sich städtebaulich nicht einfügen, da im näheren Umfeld auch keine weiteren Gebäude in der 3. Reihe bestehen. Ebenfalls wäre der nachbarliche Schutz in diesem sensiblen rückwärtigen Bereich durch eine Bebauung in der 3. Reihe gefährdet.

Beim Flurstück 129/29 wird keine entsprechende Einschränkung vorgenommen, da keine bestehende Bebauung vorhanden ist und eine gewisse Flexibilität gegeben werden soll. Darüber hinaus weist das Flurstück 129/29 -im Vergleich zu den östlichen Flurstücken 129/28, 129/17, sowie 129/18- keine so große Tiefe und

Grundstücksgröße auf. So kann allein aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 lediglich ein Hauptgebäude auf dem Flurstück entstehen.

3.2.4 Teilbereich WA 4

Im zentralen Bereich des Plangebietes entlang der Straße *Am Bahnhof* und der Straße *Am Blomberg* wird der Teilbereich WA 4 festgelegt. Dieser Bereich ist durch II-geschossige, freistehende Wohngebäude, Reihenhäuser sowie ein Gebäude eines ehemaligen Nahversorgers mit geneigten Dächern geprägt. Letztgenanntes Gebäude ist jedoch abgängig und soll gemäß den Planungen eines Investors durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Ziel der Planung ist es, den Bestand sowie das Ortsbild durch die folgenden Festsetzungen zu sichern und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Errichtung von potenziell neuen Gebäuden zu geben. Aufgrund der im Vergleich zum übrigen Plangebiet vorherrschenden geringeren Grundstücksgrößen wird eine geringfügig höhere Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 4** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, 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. Es wird eine moderate städtebauliche Dichte für diesen Teilbereich angestrebt.

b) Trauf- und Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im **WA 4** 12,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf im **WA 4** 7,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und soll das harmonische bestehende Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung sichern.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

Im westlichen **WA 4** orientiert sich der überbaubare Bereich an der dortigen bestehenden Bebauung sowie einem Abstand von 5,0 m zur Straße *Am Bahnhof* im westlichen Abschnitt sowie *Am Blomberg*. Dadurch soll im westlichen Bereich der Straße *Am Blomberg* ein geordneter Straßenraum geschaffen werden. So werden im WA 2 und MI in dem Bereich ebenfalls ein Abstand von 5,0 m festgesetzt.

Im östlichen **WA 4** orientiert sich der überbaubare Bereich zur Straße *Am Blomberg* mit einem Abstand von 2,0 m. Ebenfalls orientiert sich im südlich angrenzenden MI der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 2,0 m an der Straße *Am Blomberg*. Hintergrund dieses geringen Abstandes ist es, auf den hier verhältnismäßig schmalen Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen, um die dortigen Baulücken städtebaulich zu schließen und eine angemessene Raumkante bilden zu können. Im Norden zur Straße *Birkhahnweg* orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 3,0 m.

3.2.5 Teilbereich MI

Im südlichen Bereich des Plangebietes entlang der *Bielefelder Straße* wird der Teilbereich MI festgesetzt. Dieser Bereich ist durch II-geschossige, freistehende Gebäude mit geneigten Dächern geprägt. Ziel der Planung ist es, den Bestand sowie das Ortsbild durch die folgenden Festsetzungen zu sichern und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität für die Errichtung von potenziell neuen Gebäuden zu geben. Aufgrund der im Vergleich zum übrigen Plangebiet vorherrschenden geringeren Grundstücksgrößen sowie den erhöhten Versiegelungsbedarf aufgrund der gewerblichen Nutzungen wird im Vergleich zu den anderen Teilbereichen eine geringfügig höhere Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **MI** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

Aufgrund der Lage an der *Bielefelder Straße* und der Bestandsbebauung ist hier eine höhere Geschossigkeit zulässig.

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. Es wird eine maßvolle städtebauliche Dichte für diesen Teilbereich angestrebt. Hintergrund der zulässigen II-Geschossigkeit ist die Höhe der Bestandsgebäude als Orientierung sowie die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum Ortskern.

b) Trauf- und Firsthöhe

Die Firsthöhe darf im **MI** 12,0 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf im **MI** 7,0 m nicht überschreiten.

Die festgesetzte maximale Firsthöhe orientiert sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Gebäuden und soll das harmonische bestehende Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Siedlung sichern.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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

Im westlichen **MI** orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 3,0 m an den östlichen Geltungsbereich und zur *Bielefelder Straße*. Zum westlichen Bereich der Straße *Am Blomberg* wird analog zu den Baufeldern der Teilbereiche WA 2 und WA 5 ein Abstand von 5,0 m zugunsten eines geordneten Straßenraumes festgesetzt.

Im mittleren **MI** wird analog zum WA 4 zur östlichen Seite der Straße *Am Blomberg* ein Abstand von 2,0 m festgesetzt. Hintergrund dieses Abstandes ist es, auf den hier verhältnismäßig schmalen Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen, um die dortigen Baulücken städtebaulich zu schließen und eine angemessene Raumkante bilden zu können. Zur *Bielefelder Straße* und zum Flurstück mit dem denkmalgeschützten Gebäude (Flurstück 129/23) wird ein Abstand des überbaubaren Bereiches von 3,0 m festgesetzt.

Im östlichen **MI** orientiert sich der überbaubare Bereich um das denkmalgeschützte Gebäude. Lediglich im rückwärtigen Bereich nach Norden hin wird der überbaubare Bereich für einen potenziellen An- oder separaten Neubau erweitert. So hält

der überbaubare Bereich zur nördlichen Flurstücksgrenze (129/17 und 129/18) einen Abstand von 3,0 m ein. Dadurch wird die Sicht von der *Bielefelder Straße* auf das Baudenkmal nicht beeinträchtigt und gleichzeitig Raum für einen potenziellen An- oder Neubau im rückwärtigen Bereich gelassen sowie dem Grundsatz der Gleichbehandlung hinsichtlich der Schaffung von Nachverdichtungsoptionen gewahrt.

Darüber hinaus wäre ein potenzieller Anbau gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG genehmigungspflichtig. Somit ist sichergestellt, dass ein potenzieller An- oder Neubau das Baudenkmal nicht beeinträchtigt.

Zum Flurstück 129/28 wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten, um in dem Bereich keine Bebauung in der sogenannten 3. Reihe zuzulassen. Eine Bebauung in der 3. Reihe soll aufgrund der Schwierigkeiten, welche sich im Hinblick auf die Erschließung und die Erfordernisse des Brandschutzes ergeben, nicht zugelassen werden. Des Weiteren würde eine Bebauung in 3. Reihe der für diesen Bereich angedachten baulichen Dichte widersprechen und sich städtebaulich nicht einfügen, da es im näheren Umfeld auch keine weiteren Gebäude in der 3. Reihe bestehen. Ebenfalls wäre der nachbarliche Schutz in diesem sensiblen rückwärtigen Bereich durch eine Bebauung in der 3. Reihe gefährdet.

3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe, ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche (*Am Bahnhof, Am Blomberg, Birkhahnweg, Bielefelder Straße, Am Kurpark*), gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

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.

3.3.1 Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

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.

3.3.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen.

Für technisch bedingte Anlagen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe zulässig.

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 Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

3.3.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

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 Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist der Geltungsbereich bereits über die Straßen *Am Bahnhof*, *Am Blomberg*, *Birkhahnweg*, *Am Kurpark* und die *Bielefelder Straße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Lage und Breite der jeweiligen Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert.

Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind. Stellplätze werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen.

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

Ziel der Planung ist es, zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grünstaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher 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.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Telekommunikation

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für eine bestehende Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Telekommunikation festgesetzt.

Diese Flächen sind erforderlich, um den technischen Anforderungen hinsichtlich der Versorgung der Gemeinde mit Telekommunikation nachzukommen beziehungsweise zu sichern.

4. **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 des Baugebietes 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.

4.1 Dachform

Die Dächer sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeldach auszubilden.

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

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Dachform aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dachform bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

4.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20° und 45°.

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

Die Reglementierung der Dachneigungen leitet sich aus der innerhalb des Plangebiets liegenden Bebauung und dem bestehenden Ortsbild im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ab.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Überschreitung oder Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis zu dem Maß der vorliegenden Unterschreitung oder Überschreitung zulässig.

4.3 Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

Die zulässigen Farben und Materialien der Dächer orientieren sich an den bereits im Plangebiet bestehenden Dächern der Gebäude und sollen somit eine harmonische Entwicklung des etablierten Ortsbildes sicherstellen.

4.4 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzarten (Schnithecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Zäune, Mauern oder ähnliches 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. **Immissionsschutz**

5.1 Lärmimmissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftige Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Vor diesem Hintergrund wurde für die vorliegende Planung ein Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) erarbeitet, der als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist.

Das Gebiet wird von der *Bielefelder Straße* und von der Schienenstrecke der *Lappwaldbahn* verlärm, da diese südlich und westlich angrenzend verlaufen. Aufgabe des Schallgutachtens ist es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren.

Die Berechnung hat ergeben, 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 sind Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 notwendig. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festzusetzen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Es werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aus dem Fachbeitrag Schallschutz in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen in der Nacht über 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 50 dB(A) für Mischgebiete sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Ebenfalls wird aufgrund des Fachbeitrages Schallschutz folgende Empfehlung in die Planunterlage aufgenommen:

Es wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen keine Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) zu errichten, die in Richtung der Schallquellen orientiert sind. Die Terrassen und Balkone können im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung zu errichtet werden.

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.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass die Kläranlage in Bad Laer bereits über der Kapazitätsgrenze ausgelastet ist. Dem trägt die Gemeinde mit aktuellen Planungen 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 Jahre 2022 entsprechend 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.

Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 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).

Das vorhandene Baudenkmal „*Bielefelder Straße 27*“ befindet sich innerhalb der bestehenden Bebauung. Eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

6.4 Altlasten

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

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

6.5 Heilquellenschutzgebiet

Der östlich der Straße *Am Blomberg* liegende Geltungsbereich einschließlich des an die Bahnfläche angrenzenden, östlichen Teilbereichs des geplanten Mischgebietes liegen innerhalb der *Schutzzone A* der Heilquelle „*Neue Martinsquelle*“.

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.

Für diejenigen Teile des Geltungsbereiches, die sich innerhalb der *Schutzzone B* befinden, gelten gem. § 6 folgende Beschränkungen:

In der quantitativen *Schutzzone B* sind verboten:

1. Erdaufschlüsse und Eingriffe in den Untergrund von mehr als 20 m Tiefe;
2. Bergbau (Eingriffe in den Boden / Untergrund zur Gewinnung von Rohstoffen sowie sonstige Abgrabungen mit Freilegung des Grundwassers);
3. Das Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände. Hiervon ausgenommen sind Soleentnahmen mittels der bestehenden Solegewinnungsanlagen der Gemeinde Bad Laer im Rahmen der erteilten Zulassungen / Bewilligungen;
4. das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
5. Sprengungen im Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände;
6. Heizungs- und Kühlanlagen, die die Untergrund- und Grundwassertemperatur nutzen (Wärmepumpen), sofern sie geeignet sind, die Temperaturverhältnisse in einer Tiefe von mehr als 20 m unter Gelände messbar (+/- 1°C) zu verändern.

6.6 Bergbau

Gemäß dem NIBIS-Kartenserver (Zugriff 23.01.2023) befinden sich Teile des Plangebietes in einem vom Altbergbau beeinflussten Standort. Dabei handelt es sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver um das aktive Feld: Bad Laer, Mineral: Solebad.

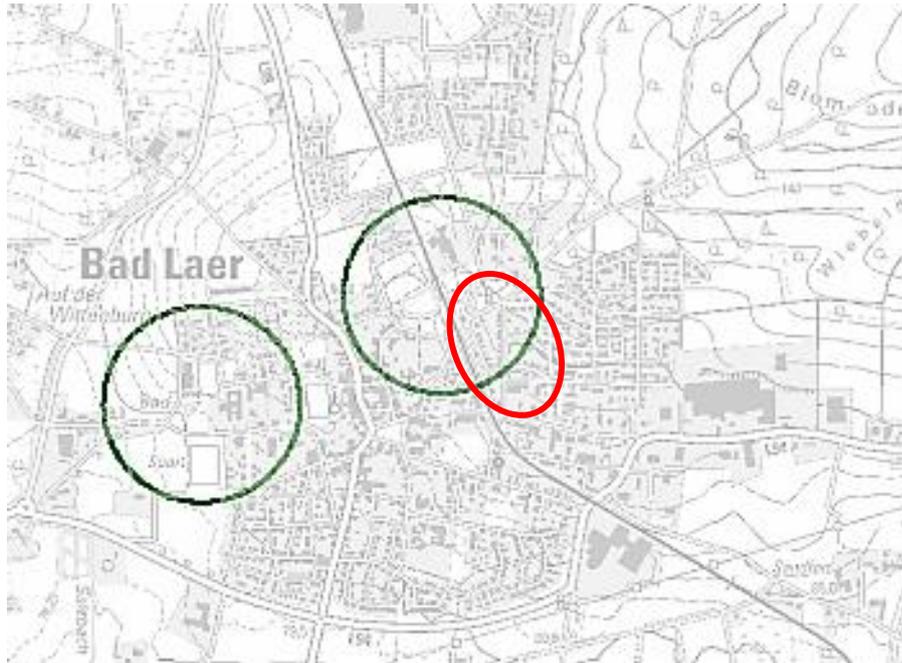


Abb.: Ausschnitt aus dem NIBIS-Kartenserver (rot=Plangebiet, grün= aktives Feld: Bad Laer, Mineral: Solebad), Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Baumaßnahmen in Bereichen bergbaulicher Anlagen können zu erheblichen Gefahren führen. Dazu ist eine Karte zu führen, in die die bekannten Gefahrenbereiche einzutragen sind. Diese sind den Bauämtern der Landkreise auf Anfrage zur Verfügung zu stellen. In diesen Gebieten ist bei Baugenehmigungen eine Beteiligung der Bergbehörde unabdingbar.

Da es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine innerörtliche Planung beziehungsweise bauplanungsrechtliche Absicherung im Innenbereich von Bad Laer handelt und das Plangebiet sowie die nähere Umgebung bereits vollständig bebaut ist, sind in Hinblick auf den Bergbau keine Auswirkungen oder ein entgegenstehen eines möglichen Planvollzugs im Rahmen von Vorhabenrealisierungen zu erwarten.

Zur Sensibilisierung wird ein entsprechender Hinweis in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren handelt, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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.

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

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

7.1 Bestehende Verhältnisse

Aktuelle Nutzung/biotische Faktoren: Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes stellt sich bereits als Siedlungsgebiet dar. Der Geltungsbereich ist von Einzelhausbebauung mit teils großflächigen Grundstücken und Gartenflächen geprägt. Die Gärten sind vorrangig als Ziergärten mit großem Rasenanteil und Strauchgehölzen und verstreutem, größtenteils mittelaltem Baumbestand ausgestaltet. Der südliche Geltungsbereich weist aufgrund der dort bestehenden Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, nicht störendes Gewebe) eine insgesamt höhere Versiegelung auf. Im Bereich des WA4 westlich der Straße *Am Blomberg* befindet sich eine rund 800 m² große Anbaufläche für Weihnachtsbäume.

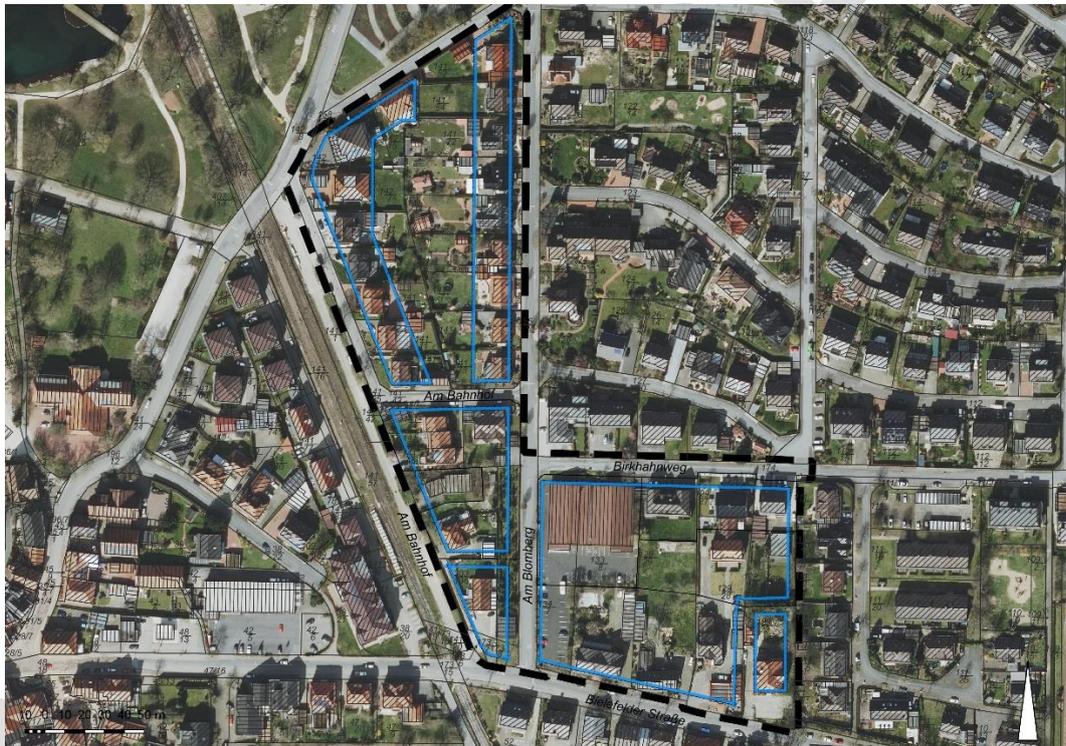


Abb.: Realnutzung im Plangebiet (Quelle Luftbild: www.geobasisdaten.niedersachsen.de)

Abiotische Faktoren: Die ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000¹ durch eine flache Terra fusca-Parabraunerde geprägt. Laut Bodenprofil weist der Boden nur ca. 60 cm Mächtigkeit auf, bevor das verwitterte Ausgangsgestein beginnt. Der Boden ist von tonigem Schluff im Oberboden und schluffigem Ton in der Mineralbodenschicht geprägt. Der Boden gilt nicht als schützenswert. Im Bereich des Plangebietes ist aufgrund der aktuellen Nutzung davon auszugehen, dass der natürlich anstehende Boden bereits stark überprägt ist. Im Bereich der Versiegelungen besteht bereits ein Totalverlust der Bodenfunktionen. Im Bereich der Freiflächen, d.h. vorwiegend Gartenflächen, werden noch Bereiche natürlich anstehenden Bodens vorhanden sein, es ist allerdings davon auszugehen, dass auch hier bau- und nutzungsbedingt nachhaltige Veränderungen der ursprünglichen Bodeneigenschaften stattgefunden haben.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzonen A/B des Heilquellenschutzgebietes „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer (siehe auch Kapitel

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

1.6/6.5). Wie beim Schutzgut Boden ist auch hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildung von einer bereits bestehenden Überprägung durch die vorhandene Bebauung auszugehen.

Oberflächengewässer bestehen im Geltungsbereich nicht.

Auch bezüglich des Schutzgutes Klima/Siedlungsklima ist die Situation im Plangebiet bestimmt durch die vorhandene Nutzung. Das Plangebiet ist bereits als Siedlungsfläche erschlossen. Durch die teilweise großen Gartenflächen mit Rasen (Kaltluftentstehung) und Bäume (Beschattung/Filterfunktion) besteht innerhalb der Siedlung insbesondere in heißen Sommerperioden eine gewisse klimaausgleichende Wirkung im Sinne eines Gartenstadt-Klimatops.

Kultur-/Sachgüter: Mit dem Objekt *Bielefelder Straße 27* beinhaltet der Geltungsbereich ein denkmalgeschütztes Gebäude im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Das Baudenkmal befindet sich innerhalb der bestehenden Bebauung. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Landschafts-/Ortsbild: Das Bebauungsplangebiet ist durch die bereits bestehende Bebauung geprägt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Einfamilienhausgeprägte Bebauung mit vergleichsweise großen Gärten. Im Südosten ist das Gebiet von teilweise gewerblichen Nutzungen mitgeprägt, die sich entlang der *Bielefelder Straße* erstrecken. Abweichend von der übrigen Bebauung sticht visuell der inzwischen leerstehende Supermarkt an der Ecke *Bielefelder Straße/Am Blomberg* einschließlich der vergleichsweise großen versiegelten Stellplatzfläche hervor.

7.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Das Plangebiet ist bereits flächendeckend bebaut. Änderungen werden durch die vorliegende Planung im Sinne einer bereichsweisen Nachverdichtung im südlichen Teilbereich vorbereitet. Während nördlich der Querverbindung *Am Bahnhof* durch relativ eng gefasste Baufenster keine nennenswerte Zusatzbebauung zu erwarten ist und die Gartenflächen erhalten bleiben, erlauben die Baufenster im südlichen Teilbereich in moderatem Maße zusätzliche Bebauung. Konkret werden hierfür Ziergartenflächen und demnach keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen.

Durch Überbauung der bislang unbefestigten Gartenflächen entsteht kleinflächig eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (Verlust von Bodenfunktionen) und Wasser (Verringerung der Grundwasserneubildung), die aufgrund der Kleinflächigkeit und der mutmaßlich bereits beeinträchtigten Bodenstruktur als nicht erheblich eingestuft werden. Zudem wird im Bereich des leerstehenden Supermarktgebäudes teilweise ein WA mit GRZ 0,4 ausgewiesen (WA4 östlich der Straße *Am Blomberg*), die bei einer Neubebauung eine Teilflächenentsiegelung der bislang durch Gebäude und Parkplatz vollversiegelten Fläche erwarten lässt.

Eine Beeinträchtigung der quantitativen Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes ist analog der obigen Aussagen zum Schutzgut Boden nicht zu erwarten, sofern die Vorgaben der Verordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer des Landkreises Osnabrück vom 28.09.2009 eingehalten werden.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes entsteht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, zumal das betreffende Objekt im Bebauungsplan als denkmalgeschützte Einzelanlage ausgewiesen wird.

Das Ortsbild wird durch die künftig bauplanungsrechtlich zulässige, moderate Nachverdichtung nicht merklich verändert und beeinträchtigt. Demgegenüber

dürfte es im Bereich der aktuell nahezu vollversiegelten Fläche des leerstehenden Supermarktes zu einer Aufwertung durch mehr Freiflächen kommen.

Positive Auswirkungen entfaltet die vorliegende Planung im Hinblick auf das Schutzgut Fläche, dem das Prinzip der mit der Planung ermöglichten Nachverdichtung zu Gute kommt.

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 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.

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz gemäß §§44 ff BNatSchG gelten unmittelbar und unbeschadet der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Mit Ausnahme kleinerer Teilflächen wie einer Anbaufläche für Weihnachtsbäume handelt es sich bei der vorhandenen Nutzung um Einzelhausbebauung mit Ziergärten. Von einer Zerstörung relevanter Lebensstätten im Zuge einer Nachverdichtung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht auszugehen.

Einem Verstoß gegen das Tötungsverbot kann vorgebeugt werden, wenn folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Zur Verminderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen/Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. – 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der UNB zwingend erforderlich. Für vorhandene Bäume in gärtnerisch genutzten Grundflächen (Hausgärten) gilt diese gesetzlich verankerte zeitliche Beschränkung nicht, sollte aber zur Vermeidung von Tötungen eingehalten werden. Anderenfalls ist vor Fällung/Rodung der betreffenden Bäume sicherzustellen, dass der Baum keine als Lebensstätten geeignete Höhlungen aufweist und aktuell keine Vogelbrut stattfindet. Auch bei einer Winterrodung sind zu fallende Bäume vor der Beseitigung auf Höhlen und Spalten zu untersuchen und -ggf. durch eine fachkundige ökologische Begleitung der Fällarbeiten- sicherzustellen, dass das Gehölz keine besetzten Fledermauswinterquartiere aufweist. Ist dies der Fall, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen herzustellen.

Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Gebäude abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die betroffenen Gebäude auf einen Besatz von Fledermäusen oder Vögeln zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

Um Störungen der Fledermausfauna durch Lichtemissionen möglichst gering zu halten, wird entsprechend der Ausführungen unter Hinweise/Empfehlungen angeraten, auf eine möglichst insekten-/fledermausfreundliche und zielgerichtete Außenbeleuchtung zu achten.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3) GRZ 0,3 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	ca. 25.140 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA 4) GRZ 0,4 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	ca. 2.870 m ²
Mischgebiet GRZ 0,4 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	ca. 8.480 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.200 m ²
Summe	ca. 39.690 m²

II. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Erneute Offenlage

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

4. 2. Erneute Offenlage

Der geänderte/ergänzte Planentwurf wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am beschlossen und hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht

Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem.

§ 4a Abs 3 i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungsbegründung eingeflossen.

5. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ sowie die Begründung beschlossen.

6. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den

Der Bürgermeister

.....
(Tobias Avermann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 23.01.2023
Bu/Mi/Su-203.123

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG