



Gemeinde Bad Laer

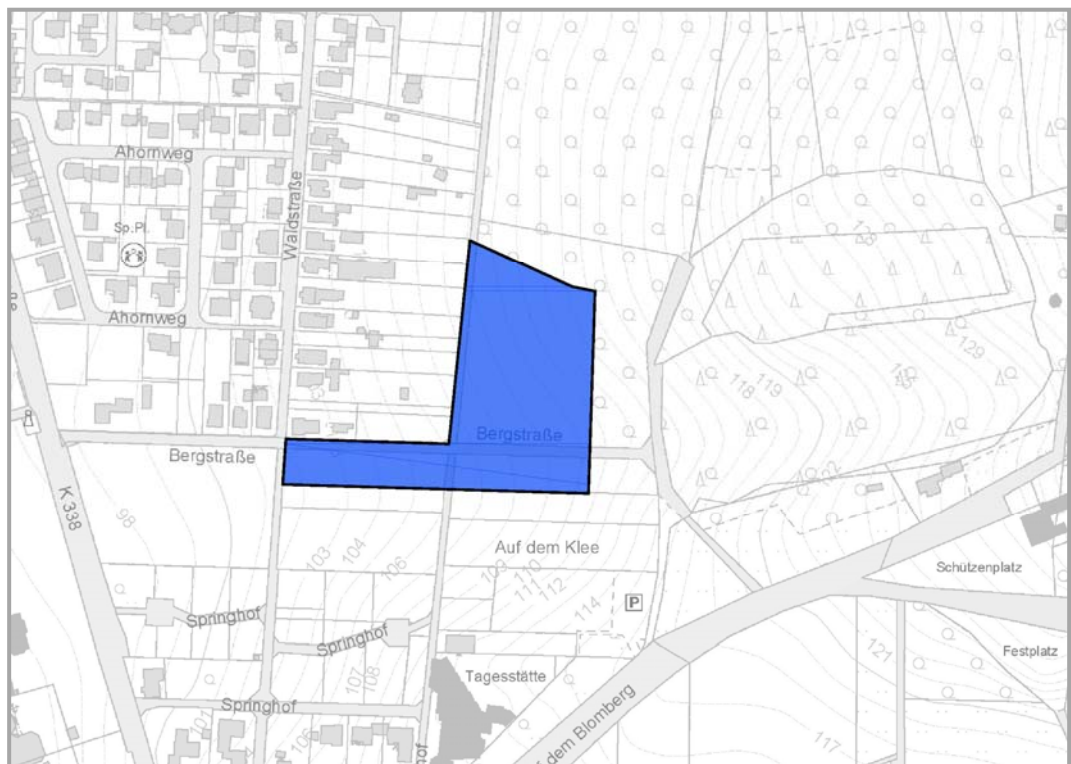
Landkreis Osnabrück

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

- frühzeitige Beteiligung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ibt Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Verkehrsflächen, Erschließung	2
4. Immissionsschutz	2
5. Verwirklichung der Flächennutzungsplanänderung	3
5.1 Ver- und Entsorgung	3
5.2 Soziale Maßnahmen	3
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	3
5.4 Altlasten	3
II. Umweltbericht	4
III. Verfahrensvermerk	1

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,65 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer weist für den Geltungsbereich *Sonderbauflächen (S)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 306 Teil 1 „Springhof“, 1. Änderung und Erweiterung setzt für den Änderungsbereich ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* fest. Für diejenigen Teilbereiche des Bebauungsplanes, für die der Flächennutzungsplan *Sonderbauflächen (S)* darstellt, erfolgt daher die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Danach sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Der aus dem Jahre 1989 stammende Bebauungsplan sieht als Festsetzung für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ vor. Da in der Zwischenzeit der

Bedarf für eine weitere Klinik in Bad Laer nicht ersichtlich ist und darüber hinaus der Standort als städtebaulich nicht verträglich erachtet wird, soll der Geltungsbereich als Wohnbauland entwickelt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wird der Geltungsbereich ergänzt um eine Bautiefe entlang der Bergstraße sowie um den hinteren Bereich der Grundstücke an der Waldstraße. Dem mit der Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 hinzugekommenen Gebot zur Nachverdichtung (§ 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) trägt die Gemeinde Bad Laer hiermit Rechnung. Es handelt sich hierbei also um Flächen, die bauplanungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplanes bereits als Bauflächen dargestellt sind. Somit kann diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im sog. Vollverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden ein *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

3.2 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Bergstraße verkehrlich erschlossen, an dessen östlichem Ende ein Wendehammer für Müll- und Rettungsfahrzeuge erstellt wird. Darüber hinaus wird die zurzeit als Feldweg in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße

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

4. Immissionsschutz

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gehen weder vom Planbereich Emissionen auf die Umgebung aus, noch wirken Immissionen auf den Planbereich ein.

5. Verwirklichung der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung, u. a. auch über die schadlose Entsorgung des Oberflächenwassers, werden bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geregelt.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 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).

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden durch die Planung nicht berührt.

5.4 Altlasten

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

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 zu formulieren. Der Umweltbericht wird dann zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den

Der Bürgermeister

.....
(Vollmer)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03.09.2015
Lh/Sp-203.113

.....
(Der Bearbeiter)

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