

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
---	--

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

01. Landkreis Osnabrück	vom 03.03.2023	
Regional- und Bauleitplanung: Nach dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 soll das geplante Wohngebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (Heilquelle) ausgewiesen werden (vgl. auch „Hinweis Nr. 3“ des Bebauungsplanes). In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit dieser vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Ich gehe davon aus, dass - abhängig von der betreffenden Schutzzone - diesem raumordnerischen Ziel durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung getragen werden kann. Ansonsten wird die geplante Fläche in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück nicht von raumordnerischen Festlegungen berührt.		A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Schutzbestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.
		B: Keine Änderung der Planung.
Grundsätzlich ist jedoch das raumordnerische Ziel RROP D 2.2.01 Bodenschutz zu beachten, nach dem die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur nur auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen ist. Daher wird die Regelung betreffend die gärtnerisch anzulegenden Vorgärten in den örtlichen Bauvorschriften begrüßt.		A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ bereits seit 1997 Baurecht. Insofern werden keine gänzlich neuen Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird mit der Planung vollumfänglich Rechnung getragen.
		B: Keine Änderung der Planung.
Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen gegen die 1. Änderung des BBP Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ keine Bedenken.		A: Zur Kenntnis genommen.
		B: Keine Änderung der Planung.
Untere Denkmalschutzbehörde: Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ der Gemeinde Bad Laer keine Bedenken. Auf die generelle gesetzliche Melde- und		A: Zur Kenntnis genommen.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planzeichnung hingewiesen.	B: Keine Änderung der Planung.
<u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u> Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ keine Bedenken. Unzulässige Geruchsimmissionen durch Tierhaltung sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Ausführungen zum Immissionsschutz - Geruchsimmissionen - sind in der Begründung vom 27.10.2022 nicht enthalten.	A: Zur Kenntnis genommen. B: Keine Änderung der Planung.
<u>Untere Wasserbehörde:</u> <u>Stellungnahme „Grundwasser“</u> Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	A: Zur Kenntnis genommen. B: Keine Änderung der Planung.
Hinweis 1: Das von der Planung betroffene Gebiet liegt in Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes „Bad Laer“.	A: Zur Kenntnis genommen. Auf die Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Schutzbestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu beachten. B: Keine Änderung der Planung.
Hinweis 2: Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so ist ab einer täglichen Fördermenge von 10 m ³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück zu beantragen.	A: Die nebenstehenden Anmerkungen werden beachtet. Für das Plangebiet wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Hierin werden Lösungsansätze für die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erarbeitet, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. B: Ergänzung Planunterlagen.
Hinweis 3: Aufgrund des aktuell immer mehr zunehmenden Flächenbedarfs für Wohngebäude, groß dimensionierte Garagen und Carports, sowie weiteren befestigten Auto-Stellflächen neben oder vor dem eigentlichen Wohngebäude, sowie dem Trend hin zu befestigten Vorgärten, sollten alle rechtlichen Möglichkeiten von der Kommune genutzt werden die übermäßige Versiegelung privater Grundstücke, durch konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan, einzudämmen. Hintergrund ist	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet werden entsprechende Festsetzungen getroffen (Begrenzung Überbauungsgrad der einzelnen Grundstücke, Versickerung von Niederschlagswasser, Erschließungsflächen wasserdurchlässig gestalten, Flächen zum Anpflanzen, Vorgärten gärtnerisch anlegen, Einfriedungen mit Gehölzen).

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
der Schutz der Grundwasserneubildungsrate.	B: Keine Änderung der Planung.
<u>Stellungnahme „Oberflächenentwässerung“</u> Die geplanten Maßnahmen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser werden begrüßt. Gemäß WHG ist die Versickerung der Einleitung in die Regenwasserkanalisation vorzuziehen. Es wird empfohlen die Formulierung „soweit es die Bodenverhältnisse zulassen“ zu spezifizieren. Eine Versickerung durch den bewachsenen Boden ist grundsätzlich möglich, wenn der Boden kf-Werte im Bereich im Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} aufweist und der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m beträgt. Sollten sich die Einleitmengen der Regenwasserkanalisation in das Gewässer ändern, ist die wasserrechtliche Einleiterlaubnis zu ändern.	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden berücksichtigt. Für das Plangebiet wird ein Bodengutachten sowie eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Hierin werden Lösungsansätze für die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erarbeitet, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 5 „Versickerung von Niederschlagswasser“ wird dementsprechend angepasst. B: Anpassung TF u. Begründung.
Fachdienst Kreisstraßen: Seitens des Fachdienstes 9 - Straßen bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Bad Laer, da dieses wie in der Begründung angegeben über die Gemeindestraßen „Eichenweg“ und „Waldstraße“ erschlossen wird.	A: Zur Kenntnis genommen. Hinweis: Im Entwurf der Bebauungsplanänderung wird die Erschließung der geplanten Reihenhausbereiche dahingehend geändert, dass diese zukünftig dauerhaft direkt von der Remseder Straße aus erschlossen werden. Der Anschluss an den Eichenweg wird durch einen Poller verhindert. Für Rettungsfahrzeuge wird eine Durchfahrt auch zukünftig möglich sein. B: Keine Änderung der Planung.
Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Abfallwirtschaft sowie der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.	A: Zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der AWIGO ‚Abfallwirtschaft im Osnabrücker Land‘ bestehen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Plangebietsflächen durch die Müllabfuhr grundsätzlich keine Bedenken. Die AWIGO empfiehlt im Bereich der Stichstraßen im direkten Übergang zum Eichenweg Mülltonnensammelplätze vorzusehen. Im übrigen Siedlungsbereich wird dies bereits ebenfalls so gehandhabt (z. B. für die Grundstücke Eichenweg 17-19) und stellte in der Vergangenheit auch keine Probleme dar. Der bestehende Wendehammer südlich der geplanten Reihenhäuser (westlicher ‚Wohnhof‘) wird derzeit bereits rückwärts von den Müllfahrzeugen angefahren. Dies würde zukünftig weiterhin so erfolgen. B: Ergänzung Mülltonnensammelplätze im B-Plan.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.	A: Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2023 bekannt gemacht. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt. B: Keine Änderung der Planung.
Eine digitale Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung ist unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV-BauGB nach Bekanntmachung auf der Internetplattform in den Ordner „85 BPlan_rechtsverb. Planunterlagen“ hochzuladen.	A: Nach Abschluss des Verfahrens wird eine digitale Ausfertigung auf die Internetplattform hochgeladen. B: Keine Änderung der Planung.
02. NLWKN - Betriebsstelle Cloppenburg vom 03.02.2023	
Die Unterlagen zum o. g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben: Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr Tel. 04471/886428, gerne zur Verfügung.	A: Zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück wurde am Verfahren beteiligt. Die vorgebrachten Hinweise werden beachtet. B: Keine Änderung der Planung.
Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	A: Zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird derzeit nicht von wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ausgegangen. B: Ergänzung Planunterlagen.
04. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 20.02.2023	
Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken gegen die vorbenannte Planung der Gemeinde Bad Laer vorgebracht, da entsprechende Belange nicht negativ berührt sind.	A: Zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich der überplante Bereich in einem ländlich geprägten Raum befindet, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.	B: Aufnahme Hinweis in B-Plan.

07. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.02.2023	
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als par-	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen berücksichtigt.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
zellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	B: Keine Änderung der Planung.
10. LGLN Regionaldirektion Osnabrück Meppen vom 27.01.2023	
Zu dem Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord II „Nördlich Eichenweg“, 1. Änderung, Bad Laer, ist aus der Sicht des LGLN - RD Osnabrück-Meppen, Katasteramt Osnabrück, folgende Anmerkung mitzuteilen: Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage wird als Kartengrundlage die Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 angegeben. Es geht daraus nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen-Katasteramt Osnabrück, einer anderen behördlichen Vermessungsstelle oder der eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs nicht zu ersehen ist. Daher lässt sich nicht feststellen, ob es sich um eine gemäß RdErl. d. MS vom 02.05.1988 „Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch“ (VV-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (Nds.MBl. S. 835)(6.Ä) erstellte Planunterlage handelt. Die nach dem RdErl. erforderliche Bescheinigung auf dem Bebauungsplan kann evtl. erst nach örtlicher Überprüfung und zeichnerischer Überarbeitung der Planunterlage erfolgen. Ich bitte Sie, für die Reinzeichnung des Bebauungsplanes die Originalplanunterlage mit dem Ausfertigungsvermerk zu verwenden. Der Ausfertigungsvermerk gibt den Stand der Planunterlage an, der nach Ziff. 21.2.8 VV-BbauG nachgewiesen werden soll.	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde die amtliche Planunterlage vom Katasteramt Osnabrück verwendet. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wird der Verfahrensvermerk „Planunterlage“ entsprechend aktualisiert/ausgefüllt. B: Ergänzung Verfahrensvermerk „Planunterlage“.
11. Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 03.03.2023	
Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planänderung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) keine grundsätzlichen Bedenken vor. Es werden die planungsrecht-	

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
lichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines bestehenden Wohnsiedlungsbereiches im nördlichen Teil der Gemeinde geschaffen. Die Flächen im Geltungsbereich sind bisher noch unbebaut. Nördlich und südlich schließen sich bereits bebaute Wohnflächen an. Der gültige Bebauungsplan besteht seit dem Jahr 1997 und setzt allgemeine Wohngebiete fest. Im Sinne einer Arrondierung soll eine städtebauliche Neuordnung und die Entwicklung eines Wohnparks mit Reihenhäusern, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden. Dafür wird das Maß der baulichen Nutzung an die Vorstellungen des Vorhabenträgers angepasst. Im Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich ein bestehender Produktionsbetrieb (Feldhaus Klinker Vertriebs GmbH). Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben wir das Unternehmen über die Planänderung informiert. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die zur Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sein werden, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Sollte sich im weiteren Verlauf der Planungen zeigen, dass sich für den Bestandsbetrieb Einschränkungen ergeben, ist die Planung anzupassen bzw. sind weitere Maßnahmen (u. a. Lärmschutzwall, bauliche Vorschriften, Vergrößerung des Abstandes zwischen der schutzbedürftigen und der gewerblichen Nutzung) zu Lasten der im Bebauungsplan genannten Wohnnutzungen festzulegen. Grundsätzlich sollten Gewerbe-/Industriebetriebe nicht nachträglich mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Die Umsetzung der Planänderung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Bau-recht für den Änderungsbereich besteht bereits seit 1997. Durch die 1. Änderung wird somit keine neue Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Die Bebauungsmöglichkeit wird durch die 1. Änderung nicht näher an den bestehenden Produktionsbetrieb heranrücken. Derzeit wird daher nicht von weiteren Einschränkungen für den Bestandsbetrieb ausgegangen, so dass die Festlegung zusätzlicher Maßnahmen nicht erforderlich wird. Der Gemeinde Bad Laer liegt ein schalltechnischer Bericht aus dem Jahr 2019 zu dem Produktionsbetrieb vor. Darin heißt es: „In der Nachbarschaft der Ziegelei Feldhaus in Bad Laer werden unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tages- und Nacht-zeitraum nicht überschritten.“ B: Keine Änderung der Planung.
13. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 30.01.2023	
Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben; sofern im weiterführenden Verfahren die Belange des Immissionsschutzes (Gewerbelärm der Fa. Feldhaus) Berücksichtigung finden. Entsprechende Gutachten, bzw. schalltechnische Beurteilung bitte ich mir in digitaler Form im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Bau-recht für den Änderungsbereich besteht bereits seit 1997. Durch die 1. Änderung wird somit keine neue Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Die Bebauungsmöglichkeit wird durch die 1. Änderung nicht näher an den bestehenden Produktionsbetrieb heranrücken. Derzeit wird daher nicht von weiteren Einschränkungen

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
vorzulegen.	für den Bestandsbetrieb ausgegangen, so dass die Festlegung zusätzlicher Maßnahmen nicht erforderlich wird. Der Gemeinde Bad Laer liegt ein schalltechnischer Bericht aus dem Jahr 2019 zu dem Produktionsbetrieb vor. Darin heißt es: „In der Nachbarschaft der Ziegelei Feldhaus in Bad Laer werden unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tages- und Nachtzeitraum nicht überschritten.“ B: Keine Änderung der Planung.
15. Lappwaldbahn Service GmbH vom 08.02.2023 Nach Klärung des offenen Punktes, bestehen seitens der LWS keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung. Grundlegend ist die LWS aber von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und damit einhergehenden Emissionen, insbesondere der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten und Nachtzeiten freizustellen. Offener Punkt: Wie schon in der Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 / II 2. Änderung Teil A „In der Wasserfurche“. Gehen wir von einer stärkeren Frequentierung des technisch nur mit Lichtzeichen gesicherten Bahnüberganges Prozessionsweg (Bahn km 35,250) aus. Inwieweit der vorhandene Bahnübergang für dieses weiter steigende Verkehrsbedürfnis und dem daraus entstehenden Begegnungsverkehr ausgelegt ist, muss im Vorfeld geprüft werden.	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung zur bestehenden Bahntrasse der Lappwaldbahn sowie zum Bahnübergang Prozessionsweg ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung kein Handlungsbedarf. Ein Hinweis auf die vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. B: Aufnahme Hinweis in B-Plan.
18. Polizeiinspektion Osnabrück - Sachgebiet Verkehr vom 13.02.2023 Aus verkehrspolizeilicher Sicht steht dem Bauvorhaben zur Zeit nichts entgegen. Es bestehen keine Bedenken. Als Anmerkung von hier aus möchte ich Ihnen mitteilen, dass die in der Planzeichnung eingezeichneten Planstraßen / Stichstraßen nicht als Sackgassen gebaut werden sollten. Im möglichen Falle eines größeren Rettungseinsatzes durch die Feuerwehr etc., sollte an Fluchtmöglichkeiten mit einem Fahrzeug gedacht werden. Daher sind Straßen, die von zwei Seiten aus angefahren werden können, als die besser gewählte Variante anzusehen.	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und im Sinne einer effektiven Nachverdichtung ist im vorliegenden Plangebiet die Umsetzung einer Ringerschließung bzw. von Durchfahrstraßen nicht möglich. Die Planung wird jedoch dahingehend angepasst, dass die Erschließung des westlichen Baugebiets (Reihenhäuser) zukünftig direkt von der Remseder Straße aus erfolgt. Eine Durchfahrt zum Eichenweg wird kraftverkehrlich nur für Rettungsfahrzeuge ermöglicht.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	B: Änderung Planzeichnung / Ergänzung Begründung.
24. Feuerwehr Bad Laer vom 28.02.2023	
Aus Sicht der Feuerwehr ist eine ausreichend breite und belastbare Straße zum Befahren mit einem LKW HLF 20 (16To) zu gewährleisten.	A: Zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen wird die erforderliche Belastbarkeit berücksichtigt. B: Keine Änderung der Planung.
Zudem muss die Löschwasserversorgung mit einem leistungsfähigen Hydranten-Netz versehen werden. Ob eine unabhängige Löschwasserversorgung notwendig ist, muss geprüft werden.	A: Zur Kenntnis genommen. Gemäß hydraulischem Nachweis zur Trink- und Löschwasserversorgung für die Gemeinde Bad Laer ist die netzabhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit mindestens 96 m³/h im Radius von 300 m gem. LFV-Merkblatt: Löschwasserversorgung vom Landesfeuerwehrverband Niedersachsen sichergestellt. Im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen werden bei Bedarf weitere leistungsfähige Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr eingebaut. Der Hydrantenplan wird dann zu gegebener Zeit ggf. entsprechend ergänzt. B: Ergänzung Begründung.
27. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.02.2023	
Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen berücksichtigt. B: Keine Änderung der Planung.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
29. Teutoburger Energie Netzwerk eG vom 16.02.2023	
In Bezug auf Ihre Anfrage vom 25.01.2023 funct teilen wir Ihnen mit, dass es von Seiten der TEN eG zum Bebauungsplan folgende Anmerkungen gibt: Das vorhandene Niederspannungsnetz ist für die zusätzlich geplanten Wohneinheiten nicht ausreichend dimensioniert, daher plant die TEN eG einen Ausbau der Leitungsnetze. Es wird erwogen, am Lindenweg im Bereich des Abwasserpumpwerks, eine neue Trafostation zu errichten, um die Versorgung des vorhandenen und geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Für die Versorgung der neu geplanten Grundstücke ist es seitens der TEN eG wünschenswert, eine möglichst kurze Trassenführung zu erreichen. Daher wird eine Leitungstrasse über die private Grünfläche bis in die Stichstraßen angestrebt. Eine grundbuchliche Sicherung der Leitungen ist im Vorfeld abzuklären. Im Bereich des Ausbaugbietes ist ein Anschluss an das vorhandene Gasnetz möglich, wenn durch die Kunden gewünscht. Eine Versorgung über das vorhandene Fernwärmenetz ist möglich, muss aber im Vorfeld mit der TEN eG abgestimmt werden. Ein Netzausbau für die Grundstücke ist nur über eine Anschlusspflicht möglich. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wird im Moment durch uns geprüft. Die Fernwärmeleitung würde in dem gleichen Trassenverlauf wie die elektrische Versorgungsleitung verlegt werden, hierfür wäre dann eine grundbuchliche Sicherung notwendig. Bau- bzw. Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen sind mit der TEN eG frühzeitig abzustimmen. Aus der anliegenden Planauskunft können Sie die ungefähre Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Hierzu verweisen wir auch auf die „Textlichen Festsetzungen, Position 6“ des Entwurfes: Ver- und Entsorgungsleitungen <i>Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung oder Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.</i>	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen zu berücksichtigen. Gemäß Planauskunft befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes. Neue geplante Stromtrassen im Bereich der privaten Grünfläche sind grundbuchlich durch den Vorhabenträger zu sichern.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Lageauskunft zu unseren Versorgungseinrichtungen. Lage der Auskunft: Bad Laer Eichenweg 13 Verwendungszweck: Laer - Nord - Teil II- nördl. Eichenweg Im Bereich der o. G. Lage befinden sich folgende von uns betriebene Versorgungseinrichtungen: - 1 Seite Planauskunft Gas - 1 Seite Planauskunft Niederspannung - 1 Seite Planauskunft Mittelspannung - 1 Seite Planauskunft Steuerkabel - 1 Seite Planauskunft Fernwärme - 1 Seite Planauskunft Leerrohre Die Lage dieser Versorgungseinrichtungen ist in dem beigefügten Auszug aus unseren Bestandsplänen dargestellt. Hinweis für Arbeiten in der Nähe von Kabeln und Erdgasleitungen: Ungenauigkeiten und Fehler in der Darstellung des Bestandsplanes sind möglich. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht aus dem Bestandsplan abzugreifen. Lage und Tiefe der Leitungen und Kabel können sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändert haben. Mit Abweichungen der wirklichen Leitungslage von den Eintragungen im Bestandsplan muss daher gerechnet werden. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungsleitungen mit Lebensgefahr verbunden sind! Der Auszug aus unseren Bestandsplänen verliert seine Gültigkeit nach 14 Tagen. Wir weisen ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht bei anderen Leitungsbetreibern hin.	B: Keine Änderung der Planung.
31. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 02.03.2023	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsan-	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen zu berücksichtigen. Gemäß Planauskunft befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen innerhalb des Plangebietes.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
lagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	B: Keine Änderung der Planung.
32. EWE NETZ GmbH	vom 06.02.2023
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z. B.	A: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine Versorgungsleitungen oder -anlagen (s. nachfolgender Punkt).

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!	B: Keine Änderung der Planung.
vom 27.02.2023	
In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewenetz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!	A: Zur Kenntnis genommen. B: Keine Änderung der Planung.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
---	--

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden beteiligt und haben schriftlich ausschließlich die Anmerkung vorgebracht, dass sie keine Anregungen oder Bedenken haben:

03. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 24.02.2023	28. Westnetz GmbH vom 02.02.2023
05. Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum vom 30.01.2023	33. PLEdoc GmbH vom 02.02.2023
06. ArL Weser-Ems Geschäftsstelle Osnabrück vom 22.02.2023	35. Stadt Sassenberg vom 01.02.2023
09. Stadt Osnabrück Stadt- und Kreisarchäologie vom 27.01.2023	36. Gemeinde Bad Rothenfelde vom 01.02.2023
12. Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 27.02.2023	38. Stadt Versmold vom 30.01.2023
	39. Gemeinde Hilter vom 27.01.2023

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind zwar beteiligt worden, haben sich jedoch nicht gemeldet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen:

08. BUND e. V. Kreisgruppe Osnabrück	23. Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“
14. Agentur für Arbeit	25. Schumacher Kläranlagen GmbH
16. LEA Niedersachsen Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht	26. Osnatel GmbH
17. Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Landeseisenbahnverwaltung	30. TELKOS Telekommunikationsgesellschaft mbH
19. Landesschulbehörde Außenstelle Osnabrück	34. innogy Netze Deutschland GmbH
20. Hauptverband des Osnabrücker Landvolkes	37. Stadt Bad Iburg
21. Tourismusverband Osnabrücker Land e.V.	40. Gemeinde Glandorf
22. Wasserbeschaffungsverband Osnabrück- Süd	41. Landesamt für Bergbau und Geologie Meppen

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
---	--

Öffentlichkeit / Private

00. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	am 15.02.2023	
Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am Mittwoch, den 15.02.2023 um 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer. Teilnehmer: Anwohner, Herr Sandhaus (ImmobilienPortal Sandhaus - IPS, Antragsteller, Flächeneigentümer), Herr Desmarowitz (Ingenieurplanung Wallenhorst - IPW, Stadtplanung), Frau Seydel (Bauamtsleiterin Gemeinde Bad Laer), Frau Dieckmeyer (Bauamt Gemeinde Bad Laer). Bauamtsleiterin Seydel begrüßt die anwesenden Bürger und Anwohner der umliegenden Siedlungsbereiche sowie Herrn Sandhaus vom ImmobilienPortal Sandhaus (IPS) und Herrn Desmarowitz vom Planungsbüro IPW. In der heutigen Abendveranstaltung erfolge die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, anschließend können bis zum 03.03.2023 von jedermann Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgebracht werden. Parallel werde zurzeit die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die ebenfalls bis zum 03.03.2023 Stellungnahmen zur Planung abgeben können. Im nächsten Schritt stehe dann die Entwurfsplanung samt öffentlicher Auslegung an. Herr Desmarowitz (IPW) stellt den aktuellen Planungsstand anhand der als Anlage beigefügten Präsentation vor. Er erklärt, dass die Fläche im bestehenden Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und hier demnach bereits Baurecht besteht. Nun sei eine städtebauliche Neuordnung der Fläche und leichte Verdichtung geplant, um den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich geringem Grundstücksflächenbedarf sowie steigenden Baupreisen und Kreditzinsen gerecht zu werden und familiengerechten Wohnungsbau zu ermöglichen. Der Flächeneigentümer sehe demnach im westlichen Bereich die Errichtung von Reihen- und östlich daran anschließend die Errichtung von Doppelhäusern vor. Zu den folgenden Themen werden Anregungen von den erschienenen Anwohnern der umliegenden Siedlungsbereiche vorgebracht:		A: --- B: ---

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Erschließung - Verkehr, Baustraße und Parken Ein Anwohner hält das Thema für sehr brisant und äußert Bedenken hinsichtlich des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Zufahrt zu den geplanten Grundstücken über die vom Eichenweg abgehenden Stichwege - auch bzgl. des Baustellenverkehrs. Er berichtet, dass der Eichenweg bereits jetzt zum Teil erhebliche Straßenschäden aufweist. Ein Anwohner möchte wissen, wie die Fläche - vor allem im östlichen Bereich - für Baufahrzeuge zugänglich gemacht werden soll. Herrn Sandhaus ist bewusst, dass durch die Bebauung der Fläche Belastungen für die Anlieger entstehen, weshalb er vorschlägt, zumindest während der Tiefbauarbeiten und der Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser im westlichen Teilbereich den Baustellenverkehr über eine Baustraße direkt von der Remseder Straße auf die Fläche zu leiten. Dies könnte den Eichenweg erheblich entlasten. Sofern die Bauarbeiten zu den vorgenannten Gebäuden noch nicht abgeschlossen sind, wenn auch die östlichen Grundstücke bebaut werden, könnte die Baustraße auch hierfür zur Verfügung gestellt werden.	A: Bei Betrachtung der nebenstehenden Anmerkungen ist zunächst voranzustellen, dass für das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ bereits seit 1997 Baurecht besteht. Die Erschließung des Plangebietes vom Eichenweg aus war schon damals so vorgesehen, so dass die inzwischen vorhandenen Straßen entsprechend dimensioniert sind. Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch einzelner auf eine Beibehaltung bestehender (Siedlungs- bzw. Freiflächen-) Verhältnisse. Der Eichenweg und der Ahornweg sind gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln) als Wohnwege einzustufen. Charakteristisch sind Wohnwege Erschließungsstraßen bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern zur Wohnnutzung. Sie sind geeignet eine Verkehrsbelastung von mindestens 150 Kfz/h bzw. 1.500 Kfz/24 h aufzunehmen. Durch die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen für den Änderungsbereich bzw. die zugrundeliegende konkret geplante Bebauung wäre mit einem Mehrverkehr von etwa 410 Kfz/24 h zu rechnen (gem. Berechnungs-Software „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“ - HSVV © Dr. Bosserhoff). Damit besteht eine Differenz von 1.090 Kfz/24 h zum Richtwert gem. RAST 06. Im Entwurf des B-Planes werden die maximal zulässigen Wohnungen in Teilbereichen auf max. eine Wohnung/Reihenhauseinheit bzw. Doppelhaushälfte begrenzt, so dass von einem noch geringeren Mehrverkehr auszugehen ist. Aus fachlicher Sicht wird daher davon ausgegangen, dass der Eichenweg den durch das Plangebiet entstehenden Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Entsprechend den schon während der Abendveranstaltung erfolgten Erläuterungen ist vorgesehen, zumindest während der Tiefbauarbeiten und der Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser im westlichen Teilbereich, den Baustellenverkehr über eine Baustraße direkt von der Remseder Straße aus in das Plangebiet zu leiten. Sofern die Bauarbeiten zu den vorgenannten Gebäuden noch nicht abgeschlossen sind, wenn auch die östlichen Grundstücke bebaut werden, könnte die Baustraße auch hierfür zur Verfügung gestellt werden. Damit werden die bestehenden Siedlungsbereiche während der Bauphase nicht belastet. Die Gemeinde Bad Laer behält sich eine Beweissicherung vor. Darüber hinaus wird im Entwurf der Bebauungsplanänderung die Erschließung der geplanten Reihenhausbereiche dahingehend geändert, dass diese zukünftig

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	dauerhaft direkt von der Remseder Straße aus erschlossen werden. Der Anschluss an den Eichenweg wird hier durch einen Poller verhindert. Für Rettungsfahrzeuge wird eine Durchfahrt auch zukünftig möglich sein. Die Thematik der vorhandenen und zu sanierenden Straßenschäden am Eichenweg ist nicht bebauungsplanrelevant. Die Gemeinde Bad Laer wird dem losgelöst vom vorliegenden Bauleitplanverfahren nachgehen. B: Änderung Erschließung Reihenhäuser.
Ein Anwohner merkt an, dass die verkehrliche Situation an der Ecke „Eichenweg 13“ in Bezug auf Begegnungsverkehr sehr problematisch ist. Er möchte hinsichtlich des zu erwartenden, erhöhten Verkehrsaufkommens wissen, wie viele Gebäude auf der aktuellen Freifläche errichtet werden sollen. Es seien zwei Reihenhauseinheiten mit je fünf Einheiten sowie vier Doppelhäuser geplant, zusätzlich stehen sieben weitere (vermutlich freiverkäufliche) Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung, so Herr Sandhaus.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. B: Keine Änderung der Planung.
Eine Anwohnerin berichtet, dass sich die Parksituation im Eichenweg bereits jetzt als schwierig darstellt und gibt zu bedenken, dass die Erreichbarkeit der neuen Grundstücke über die geplanten Stichstraßen durch die Müllabfuhr möglicherweise problematisch werden könnte. Eine weitere Anwohnerin weist in dem Zuge auf die erforderlichen Rettungswege hin und berichtet, dass es bei einem damaligen Brand zu Problemen mit der Löschwasserversorgung kam. Sowohl die AWIGO als auch die Freiwillige Feuerwehr Bad Laer und der Landkreis Osnabrück (vorbeugender Brandschutz) werden an dem Verfahren beteiligt und können Bedenken und Anregungen zur Planung äußern, so Bauamtsleiterin Seydel.	A: Bei verkehrsbehindernden Handlungen (wie z. B. widerrechtlich bzw. verkehrsbehindernd abgestellte Fahrzeuge oder Mulden ohne Sondernutzungserlaubnis der Gemeinde) handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten, die -aufgrund fehlender Rechtsgrundlage- nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geregelt werden können. Dem Ordnungsamt der Gemeinde Bad Laer liegen diesbezüglich keine Hinweise vor. Darüber hinaus wurden die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Polizei und Feuerwehr im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und haben diesbezüglich keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Nach Rücksprache mit der AWIGO „Abfallwirtschaft im Osnabrücker Land“ bestehen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Plangebietsflächen durch die Müllabfuhr grundsätzlich keine Bedenken. Die AWIGO empfiehlt im Bereich der Stichstraßen im direkten Übergang zum Eichenweg Mülltonnensammelplätze vorzusehen. Im übrigen Siedlungsbereich wird dies bereits ebenfalls so gehandhabt (z. B. für die Grundstücke Eichenweg 17-19) und stellte in der Vergangenheit auch keine Probleme dar. Der bestehende Wendehammer südlich der geplanten Reihenhäuser (westlicher „Wohnhof“) wird derzeit bereits rückwärts von den Müllfahrzeugen angefahren. Dies

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Eine andere Anwohnerin stellt in Frage, ob die Verbreiterung der Straße im Bereich „Eichenweg 13“ bis „Waldstraße 19“ eine Option zur Entlastung der Verkehrssituation sein könnte. Dies werde geprüft, so Bauamtsleiterin Seydel. Der daraus resultierende Vorschlag von Herrn Sandhaus, die geplanten Reihenhäuser dauerhaft über die Remseder Straße zu erschließen, um den Eichenweg zu entlasten, trifft auf allgemeine Zustimmung. Eine Anwohnerin möchte wissen, ob nicht auch das gesamte Gebiet über die Remseder Straße erschlossen werden könnte. Die Herausforderung hierbei wäre laut Bauamtsleiterin Seydel, dass sowohl die Schmutzwasserent- als auch die Trinkwasserversorgung bereits damals von Süden (Eichenweg) über die bereits im bestehenden Bebauungsplan <i>[festgesetzten]</i> Stichstraßen geplant und vorbereitet wurde. Diese Anregung werde geprüft.	würde zukünftig weiterhin so erfolgen. Der Eichenweg und der Ahornweg sind gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln) als Wohnwege einzustufen. Charakteristisch sind Wohnwege Erschließungsstraßen bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern zur Wohnnutzung. Sie sind geeignet eine Verkehrsbelastung von mindestens 150 Kfz/h bzw. 1.500 Kfz/24 h aufzunehmen. Durch die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen für den Änderungsbereich bzw. die zugrundeliegende konkret geplante Bebauung wäre mit einem Mehrverkehr von etwa 410 Kfz/24 h zu rechnen (gem. Berechnungs-Software „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“ - HSVV © Dr. Bosserhoff). Damit besteht eine Differenz von 1.090 Kfz/24 h zum Richtwert gem. RAST 06. Im Entwurf des B-Planes werden die maximal zulässigen Wohnungen in Teilbereichen auf max. eine Wohnung/Reihenhauseinheit bzw. Doppelhaushälfte begrenzt, so dass von einem noch geringeren Mehrverkehr auszugehen ist. Aus fachlicher Sicht wird daher davon ausgegangen, dass der Eichenweg den durch das Plangebiet entstehenden Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Im Entwurf der Bebauungsplanänderung wird die Erschließung der geplanten Reihenhausbereiche dahingehend geändert, dass diese zukünftig dauerhaft direkt von der Remseder Straße aus erschlossen werden. Der Anschluss an den Eichenweg wird hier durch einen Poller verhindert. Für Rettungsfahrzeuge wird eine Durchfahrt auch zukünftig möglich sein. Aus den vorgenannten Gründen sowie aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des gesamten Änderungsbereiches von der Remseder Straße aus nicht erforderlich. B: Änderung Erschließung Reihenhäuser.
Eine weitere Anwohnerin erfragt, ob es möglich ist, die im Westen geplante Grünfläche als Parkplatz für die Anwohner und deren Besucher herzurichten. Dies trifft auf allgemeine Zustimmung in der Anwohnerschaft. Grundsätzlich stehe er dem Vorschlag offen gegenüber, so Herr Sandhaus.	A: Entsprechend den schon während der Abendveranstaltung erfolgten Erläuterungen wird im Entwurf der Bebauungsplanänderung, im Bereich der privaten Grünfläche, nördlich der zukünftigen Erschließungsstraße für die Reihenhausbereiche, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ festgesetzt, um neben der Tiefgarage auch oberirdische Parkplätze, z. B. für Besucher, zur Verfügung stellen zu können. B: Änderung Planzeichnung.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Ein Anwohner möchte wissen, wie die verkehrliche Erschließung des nordöstlichen Planbereiches erfolgen soll und weist in dem Zuge auf die Verengung des Buchenweges im Übergang zur Waldstraße sowie die vorhandenen „Poller“ hin. Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt über den Eichenweg bzw. die Waldstraße und nicht über den Buchenweg, erklärt Bauamtsleiterin Seydel.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. B: Keine Änderung der Planung.
Stellplätze Ein Anwohner äußert hinsichtlich der erhöhten Traufhöhe die Bedenken, dass bei den Reihenhauseinheiten je Einheit zwei Wohnungen entstehen und somit die geplanten Stellplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen. Herr Sandhaus entgegnet, dass die Erhöhung der Traufhöhe nichts mit den geplanten Wohneinheiten zu tun hat. Da die Reihenhäuser von IPS schlüsselfertig gebaut und die einzelnen Einheiten anschließend verkauft werden sollen, könne er die Anzahl der Wohneinheiten je Reihenhauseinheit steuern. Je Reihenhauseinheit sei eine Wohneinheit geplant. Bauamtsleiterin Seydel ergänzt auf Nachfrage einer Anwohnerin, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen vom Landkreis Osnabrück festgelegt wird und im Rahmen der Bauantragstellung nachgewiesen werden muss. Eine weitere Anwohnerin befürchtet, dass der Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden kann, wenn eine Reihenhauseinheit später um eine zweite Wohneinheit erweitert werden soll. Auch in diesem Fall sei ein Bauantrag samt Stellplatznachweis erforderlich, so Bauamtsleiterin Seydel. Eine andere Anwohnerin erfragt, ob bei dem Bau der Reihenhäuser auch Stellplätze für Besucher vorgehalten werden müssen. Ein Teil der Stellplätze muss für Besucher zugänglich sein, so Bauamtsleiterin Seydel.	A: Die Traufhöhe wurde von bisher 3,75 m auf max. 6,50 m erhöht, um z. B. auch die Errichtung von Stadtvillen zu ermöglichen. Im Entwurf des B-Planes werden die maximal zulässigen Wohnungen in Teilbereichen auf max. eine Wohnung/Reihenhauseinheit bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Pro zulässiger Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich wird im Bereich der privaten Grünfläche, nördlich der zukünftigen Erschließungsstraße für die Reihenhauseinheiten, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ festgesetzt, um neben der Tiefgarage auch oberirdische Parkplätze, z. B. für Besucher, zur Verfügung stellen zu können. B: Änderung TF u. Planzeichnung.
Erschließung - Ver- und Entsorgung Ein Anwohner äußert Bedenken hinsichtlich der Entwässerung des gesamten Gebietes, da diesbezüglich bereits mehrmals Probleme aufgetreten sind (z. B. vollgelaufene Keller). Ein anderer Anwohner merkt ergänzend an, dass die Baugrundstücke am Wald in Verlängerung des Eichenweges damals an das gleiche Netz angeschlossen wurden. Bauamtsleiterin Seydel bedankt sich für den Hinweis und erklärt, dass die schadloose Ver- und Entsorgung der Fläche im Rahmen der Bauleitplanung	A: Laut Aktenlage lag bei den genannten Ereignissen eine Kanalverstopfung vor, die jedoch nicht auf ein zu gering dimensioniertes Kanalnetz zurückzuführen ist. Der genannte Keller wurde aufgrund einer fehlenden Rückstausicherung überschwemmt. Durch den derzeitigen Bau einer Schmutzwasserdruckleitung von Remsede nach Sentrup wird es zukünftig zu einer Entlastung der Schmutzwasserleitung im Bereich der Remseder Straße kommen. Für das Plangebiet wird

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
überprüft werde.	eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Darin werden Lösungsvorschläge zur Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt. Zudem erfolgt eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle (Schmutz- und Regenwasser) und ggf. Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen. B: Ergänzung Planunterlagen.
Auf Nachfrage einer Anwohnerin, ob die Ableitung des Regenwassers nicht über das vorhandene Regenrückhaltebecken am Lindenweg erfolgen könnte, erklärt Bauamtsleiterin Seydel, dass dieses Regenrückhaltebecken nicht zur Entwässerung dieser Flächen dient. Das Regenwasser vom Baugebiet „Nördlich Eichenweg“ fließt durch den Ort zum Regenrückhaltebecken Plengemeyer.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. B: Keine Änderung der Planung.
Ein weiterer Anwohner erkundigt sich nach dem aktuellen Stand zur Entlastung der Schmutzwasserleitungen im Ort durch den Bau der Schmutzwasserdruckleitung von Remsede nach Sentrup. Die Druckleitung nach Remsede werde zurzeit gebaut, so Bauamtsleiterin Seydel. Dadurch ergebe sich richtigerweise eine Entlastung der Schmutzwasserleitung im Bereich der Remseder Straße.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. B: Keine Änderung der Planung.
Bebauung (Tiefgarage, Nutzungsmöglichkeiten, Höhenlage) Ein Anwohner erfragt, ob der Bau einer Tiefgarage trotz der Lage im Heilquellenschutzgebiet möglich ist. Eine weitere Anwohnerin ergänzt, dass das Oberflächenwasser vom Blomberg in das Wohngebiet „gedrückt“ wird und bezweifelt, dass der wasserdichte Bau einer Tiefgarage an dieser Stelle umsetzbar ist. Daraufhin erklärt Bauamtsleiterin Seydel, dass die Fläche in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes „Neue Martinsquelle“ liegt. Gem. dazugehöriger Heilquellenschutzgebietsverordnung dürfe man an dieser Stelle nicht tiefer als 20 m bohren/bauen, die hier geplante Tiefgarage läge oberhalb dieser Begrenzung. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werde auch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie an dem Verfahren beteiligt und habe die Möglichkeit, Bedenken oder Anregungen zur Planung vorzubringen.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat diesbezüglich keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. B: Keine Änderung der Planung.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Ein Anwohner möchte außerdem wissen, ob auf den neuen Grundstücken auch gemischte Nutzungen zulässig wären, in der Waldstraße werde beispielsweise eine Schreinerei betrieben. Nachdem ein Teil der Anwohner berichtet, dass die Schreinerei bereits vor den Wohnhäusern gebaut wurde, ergänzt Bauamtsleiterin Seydel, dass nicht störende Gewerbebetriebe im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausnahmsweise zugelassen werden können. Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes werden „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ jedoch ausdrücklich ausgeschlossen (s. Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen).	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. B: Keine Änderung der Planung.
Darüber hinaus weist der Anwohner darauf hin, dass im östlichen Bereich der zu überplanenden Fläche ein enormer Höhenunterschied zur Straße besteht. Er habe Bedenken, dass die Häuser hier sehr hoch werden könnten.	A: Im Entwurf der 1. Änderung wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) festgesetzt. Die OK EGF darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Der Festsetzung liegt eine Ingenieurvermessung zugrunde. Die max. zulässige Firsthöhe wird im Entwurf der Bebauungsplanänderung auf 10 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist ebenfalls die Fahrbahnoberfläche. Damit ist die Höhenentwicklung der Neubebauung begrenzt und wird sich in die Umgebung einfügen. B: Änderung Maß der baulichen Nutzung.
Eine Anwohnerin möchte wissen, warum die Traufhöhe im Vergleich zum Ursprungsplan erhöht werden soll. Ziel ist eine bessere Ausnutzbarkeit der oberen Geschosse, so Herr Sandhaus.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. Durch die erhöhte Traufhöhe ist zukünftig auch der Bau von z. B. Stadtvillen möglich. B: Keine Änderung der Planung.
Auf Nachfrage einer Anwohnerin erklärt Herr Sandhaus, dass alle schlüsselfertig gebauten Wohnhäuser sowie die (möglicherweise) unbebauten Grundstücke verkauft werden sollen. Preislich werde eine Anpassung an die im Gemeindegebiet üblichen Grundstückspreise angestrebt.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. B: Keine Änderung der Planung.
Ein Anwohner erfragt, welcher Abstand zwischen der nördlichen Bebauung und den neuen Häusern zu erwarten ist. Dies werde durch die Baugrenze festgelegt, so Bauamtsleiterin Seydel. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sei zu-	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
nächst ein 3 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies grenze die vorhandene Siedlung im Norden optisch von den neuen Grundstücken ab. Zwischen diesem „Pflanzstreifen“ und der Baugrenze sei dann ein Bereich von 5 m von Bebauung freizuhalten.	B: Keine Änderung der Planung.
Zeitplan und Ausblick Auf Nachfrage eines Anwohners zum Zeitplan und weiteren Vorgehen erklärt Bauamtsleiterin Seydel, dass die heute vorgebrachten Anregungen und die bis zum 03.03.2023 noch eingehenden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zunächst gesammelt und anschließend ausgewertet werden. Es bleibt abzuwarten, welche Anpassungen oder Änderungen sich daraus ergeben und, ob beispielsweise noch Gutachten erstellt werden müssen. Der sich daraus ergebende Entwurf der Bebauungsplanänderung wird im nächsten Verfahrensschritt dann ebenfalls öffentlich beraten und anschließend für einen Monat öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgt auch dann noch einmal die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Sofern sich daraus keine planungsrelevanten Änderungen mehr ergeben, kann der Satzungsbeschluss erfolgen und die Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.	A: Den hierzu erfolgten Erläuterungen während der Abendveranstaltung ist nichts hinzuzufügen. B: Keine Änderung der Planung.

01. Einwender vom 21.02.2023	
Bezugnehmend auf die öffentliche Sitzung vom 15.02.2023 im Rathaus Bad Laer möchten wir Anwohner des Eichenweges/Eckgrundstücke Waldstraße 19/30-32a <i>[Unterschriftenliste mit 41 Unterschriften]</i> noch einmal dringend den drei geplanten Zufahrten vom Eichenweg zum Baugebiet „Nördlicher Eichenweg“ widersprechen. Folgende Gründe führen wir dafür an: I) Bestehende Verkehrsbelastung am Eichenweg 1. Störung des Verkehrsflusses: Der geradlinig verlaufende Eichenweg vom Wendehammer der Anwohner des oberen Eichenweges mit Waldgrundstücken bis zum Eichenweg Nr. 13 wird als „Rennstrecke“ genutzt und die 30-Zone nicht eingehalten.	A: Bei Betrachtung der nebenstehenden Anmerkungen ist zunächst voranzustellen, dass für das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ bereits seit 1997 Baurecht besteht. Die Erschließung des Plangebietes vom Eichenweg aus war schon damals so vorgesehen, so dass

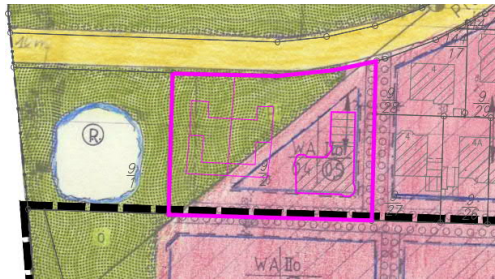
Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Außerdem wird der Eichenweg noch zusätzlich von Autos der Anwohner der Waldstraße befahren und als Zufahrt zur Remseder Straße genutzt. Wir sprechen von einer geschätzten Zahl von 82 Autos (2 Autos pro Haus, bei vier Bewegungen am Tag = 328 Bewegungen). Besucher und Anfahrten zur Versorgung der Anwohner noch nicht eingerechnet (wie Müllabfuhr, Post u. a.). Die Ausfahrt Ahornweg zur Remseder Straße stellt einen weiteren schwierigen Verkehrspunkt dar (rechts vor links, hohe Tempoüberschreitung) und sollte deshalb keine zusätzliche Belastung durch Fahrzeuge des neuen Baugebietes erfahren. Die geplanten Zufahrten vom Eichenweg in das neue Baugebiet würden zu einem unverantwortlichen Verkehrsaufkommen, zu einer unübersichtlichen Verkehrsführung (bei parkenden Autos der Anwohner vor ihren Grundstücken), zu Umweltbelastungen durch Abgase und zu einer Wertminderung unserer Grundstücke und Häuser führen.	die inzwischen vorhandenen Straßen entsprechend dimensioniert sind. Es besteht kein grundsätzlicher Anspruch einzelner auf eine Beibehaltung bestehender (Siedlungs- bzw. Freiflächen-) Verhältnisse. Die Gemeinde Bad Laer hat gemäß § 1 BauGB die Verpflichtung „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“. Da sich hier bisher keine Bebauung eingestellt hat, Wohnbauflächen in der Gemeinde Bad Laer aber dringend benötigt werden, besteht für die Gemeinde Bad Laer ein entsprechendes Planungserfordernis die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu prüfen und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bebauung zu ändern. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bestimmungen der NBauO zu beachten. Bei Nichteinhaltung vorgeschriebener Geschwindigkeitsbegrenzungen, Nichtbeachtung von Vorfahrtsregelungen und widerrechtlich bzw. verkehrsbehindernd abgestellten Fahrzeugen handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geregelt werden können. Dem Ordnungsamt der Gemeinde Bad Laer liegen diesbezüglich keine Hinweise vor, die bei den genannten Verkehrswegen auf Gefahrenpunkte deuten lassen. Der Eichenweg und der Ahornweg sind gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln) als Wohnwege einzustufen. Charakteristisch sind Wohnwege Erschließungsstraßen bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern zur Wohnnutzung. Sie sind geeignet eine Verkehrsbelastung von mindestens 150 Kfz/h bzw. 1.500 Kfz/24 h aufzunehmen. Durch die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen für den Änderungsbereich bzw. die zugrundeliegende konkret geplante Bebauung wäre mit einem Mehrverkehr von etwa 410 Kfz/24 h zu rechnen (gem. Berechnungs-Software „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“ - HSVV © Dr. Bosserhoff). Damit besteht eine Differenz von 1.090 Kfz/24 h zum Richtwert gem. RAST 06. Im Entwurf des B-Planes werden die maximal zulässigen Wohnungen in Teilbereichen auf max. eine Wohnung/Reihenhauseinheit bzw. Doppelhaushälfte begrenzt, so dass von einem noch geringeren Mehrverkehr auszugehen ist. Aus fachlicher Sicht wird

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	daher davon ausgegangen, dass der Eichenweg den durch das Plangebiet entstehenden Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Eine erhebliche Verschlechterung der Umweltbelastung im Umfeld des Änderungsbereiches ist für die Gemeinde Bad Laer durch die vorliegende Planung nicht ersichtlich. Es handelt sich um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung zwischen zwei bebauten Siedlungsbereichen, die bereits seit 1997 Ziel der Gemeinde Bad Laer ist. Zu den Bedenken, dass Grundstücke/Immobilien durch die vorliegende Planung erheblich an Wert verlieren würden ist anzumerken, dass objektiv betrachtet für die Immobilien im Umfeld des Änderungsbereiches keine unzulässigen Eingriffe in das Eigentum durch mögliche Wertminderungen zu erwarten sind, da bei der Planung alle relevanten gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. B: Keine Änderung der Planung.
2. Gefährdung von Kindern: Durch das Baugebiet „Nördlicher Eichenweg“ sollen noch zusätzlich geschätzte 27 Fahrzeuge dazu kommen (bei vier Bewegungen am Tag = 108 Bewegungen), allein 60 Bewegungen im engen unteren Bereich des Eichenweges, wo Schulkinder schon jetzt besonders gefährdet sind. Der weitere kurvige Verlauf des Eichenweges führt schon jetzt zu einem unübersichtlichen Straßenverlauf und stellt eine große Gefahr für Fußgänger, Radfahrer und besonders für Kinder dar. Der Eichenweg ist bereits jetzt eine „Hauptzufahrtstraße“, die weitere Zufahrten nicht möglich macht!	A: Der Eichenweg und der Ahornweg sind gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln) als Wohnwege einzustufen. Charakteristisch sind Wohnwege Erschließungsstraßen bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern zur Wohnnutzung. Sie sind geeignet eine Verkehrsbelastung von mindestens 150 Kfz/h bzw. 1.500 Kfz/24 h aufzunehmen. Durch die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen für den Änderungsbereich bzw. die zugrundeliegende konkret geplante Bebauung wäre mit einem Mehrverkehr von etwa 410 Kfz/24 h zu rechnen (gem. Berechnungs-Software „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“ - HSVV © Dr. Bosserhoff). Damit besteht eine Differenz von 1.090 Kfz/24 h zum Richtwert gem. RAST 06. Im Entwurf des B-Planes werden die maximal zulässigen Wohnungen in Teilbereichen auf max. eine Wohnung/Reihenhauseinheit bzw. Doppelhaushälfte begrenzt, so dass von einem noch geringeren Mehrverkehr auszugehen ist. Aus fachlicher Sicht wird daher davon ausgegangen, dass der Eichenweg den durch das Plangebiet entstehenden Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Der Eichenweg ist als Wohnweg im Mischungsprinzip hergestellt worden. Hier gilt generell das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, welches grundsätzlich von

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	jedermann beachtet werden sollte. Eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung ist -aufgrund fehlender Rechtsgrundlage- nicht möglich. Dem Ordnungsamt der Gemeinde Bad Laer liegen keine Hinweise vor, die in dem genannten Bereich auf einen Gefahrenpunkt schließen lassen. B: Keine Änderung der Planung.
3. Behinderung von Feuerwehr, Krankenwagen, Post und Müllabfuhr: Bereits jetzt kommt es zu starken Behinderungen der notwendigen Versorgungsunternehmen. Durch weitere Zufahrten vom Eichenweg in das neue Baugebiet „Nördlicher Eichenweg“ sehen wir die notwendigen Versorgungen für die Anwohner in Gefahr.	A: Bei verkehrsbehindernden Handlungen (wie z. B. widerrechtlich bzw. verkehrsbehindernd abgestellte Fahrzeuge oder Mulden ohne Sondernutzungserlaubnis der Gemeinde) handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten, die -aufgrund fehlender Rechtsgrundlage- nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geregelt werden können. Dem Ordnungsamt der Gemeinde Bad Laer liegen diesbezüglich keine Hinweise vor. Darüber hinaus wurden die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Polizei und Feuerwehr im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und haben diesbezüglich keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. B: Keine Änderung der Planung.
II) Bestehende erhebliche Straßenschäden am Eichenweg Der Eichenweg als gepflasterte Straße kann nicht als Baustraße für die noch freien unbenutzten Grundstücke unterhalb der Waldstraße 30-32a/Ecke Waldstr. 19 genutzt werden. Bereits jetzt sind durch die Baufahrzeuge während der Bauphase am oberen Eichenweg (Waldgrundstücke) erhebliche Schäden am Eichenweg entstanden (die Schäden sind durch Fotos dokumentiert). Bei einer Begehung seitens der Gemeinde sollten die Schäden aufgenommen und auf Kosten der Gemeinde saniert werden. Baustraße und zukünftige Zufahrtsstraßen für den Wohnpark „Nördlichen Eichenweg“ sollten von der Remseder Straße aus geplant werden.	A: Um Belastungen für die Anlieger während der Bauphase innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten, ist vorgesehen, zumindest während der Tiefbauarbeiten und der Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser im westlichen Teilbereich, den Baustellenverkehr über eine Baustraße direkt von der Remseder Straße aus in das Plangebiet zu leiten. Sofern die Bauarbeiten zu den vorgenannten Gebäuden noch nicht abgeschlossen sind, wenn auch die östlichen Grundstücke bebaut werden, könnte die Baustraße auch hierfür zur Verfügung gestellt werden. Damit werden die bestehenden Siedlungsbereiche während der Bauphase nicht belastet. Die Gemeinde Bad Laer behält sich eine Beweissicherung vor. Darüber hinaus wird im Entwurf der Bebauungsplanänderung die Erschließung der geplanten Reihenhausbereiche dahingehend geändert, dass diese zukünftig dauerhaft direkt von der Remseder Straße aus erschlossen werden. Der Anschluss an den Eichenweg wird hier durch einen Poller verhindert. Für Rettungsfahrzeuge wird eine Durchfahrt auch zukünftig möglich sein.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	Die Thematik der vorhandenen und zu sanierenden Straßenschäden am Eichenweg ist nicht bebauungsplanrelevant. Die Gemeinde Bad Laer wird dem losgelöst vom vorliegenden Bauleitplanverfahren nachgehen. B: Änderung Planzeichnung.
III) Bestehende ungenügende Schmutz- und Regenwasserentsorgung Das völlig überlastete Kanalsystem mit Anschlüssen zum „Nördlichen Eichenweg“ halten wir für äußerst bedenklich, was die Überschwemmung des Kellers der Familie xxx und stehendes Schmutzwasser in den Gärten des unteren Eichenweges in den letzten Jahren beweisen.	A: Laut Aktenlage lag bei den genannten Ereignissen eine Kanalverstopfung vor, die jedoch nicht auf ein zu gering dimensioniertes Kanalnetz zurückzuführen ist. Der genannte Keller wurde aufgrund einer fehlenden Rückstausicherung überschwemmt. Durch den derzeitigen Bau einer Schmutzwasserdruckleitung von Remsede nach Sentrup wird es zukünftig zu einer Entlastung der Schmutzwasserleitung im Bereich der Remseder Straße kommen. Für das Plangebiet wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Darin werden Lösungsvorschläge zur Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt. Zudem erfolgt eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle (Schmutz- und Regenwasser) und ggf. Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen. B: Ergänzung Planunterlagen.
Wir erwarten konstruktive Lösungen für die Anwohner des Eichenweges/Eckgrundstücke, Waldstr. 19, 30-32a und die Behebung der entstandenen Straßenschäden am Eichenweg.	A: Die Gemeinde Bad Laer hat die vorgebrachten Anmerkungen im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass durch die im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 323 getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Umgebung keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus wird es durch die Abwicklung des überwiegenden Baustellenverkehrs über eine Anbindung direkt zur Remseder Straße sowie die Änderung der Erschließung für die geplanten Reihenhausbereiche zu einer Entlastung für die Anwohner kommen. Die Thematik der vorhandenen und zu sanierenden Straßenschäden am Eichenweg ist nicht bebauungsplanrelevant. Die Gemeinde Bad Laer wird dem losgelöst vom vorliegenden Bauleitplanverfahren nachgehen. B: Keine Änderung der Planung.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
02. Einwender vom 25.02.2023	
Ich möchte mich für die frühzeitige Beteiligung der Bürger für die Änderung des Bebauungsplan 323 Nördlich Eichenweg bedanken. Wir wohnen am Buchenweg und würden gerne wissen wie es mit dem Weg vor unserem Haus weitergeht. Bisher ist die Straße Buchenweg durch einen Sperrpfosten zur Waldstraße gesperrt bzw. es ist keine Durchfahrt für Autos. Unserer Ansicht nach ist dieser Weg als Fuß- und Radweg gekennzeichnet und stellt eine Verkürzung des Schulweges dar. Leider ist der Eindruck entstanden, dass dieser Weg als Durchfahrt für Baufahrzeuge und später auch als Durchfahrt zur Waldstraße genutzt werden soll. Aus unserer Sicht ist dies absolut nicht möglich, da dieser Weg viel zu klein für jegliche Fahrzeuge ist, vor allem als Durchfahrtstraße nicht geeignet. Ich bitte um Stellungnahme wie es hier weiter gehen soll.	A: An der verkehrlichen Situation Buchenweg/Waldstraße wird sich durch die vorliegende 1. Änderung der B-Planes Nr. 323 nichts ändern. Eine Durchfahrt für Pkw ist auch zukünftig nicht vorgesehen. Die Absperrpoller bleiben erhalten. Die genannten Verkehrsflächen liegen außerhalb des Änderungsbereiches. Lediglich die unmittelbar an die Waldstraße grenzenden Grundstücke im Plangebiet werden zukünftig auch über diese erschlossen. Um Belastungen für die Anlieger während der Bauphase innerhalb des Plangebietes so gering wie möglich zu halten, ist vorgesehen, zumindest während der Tiefbauarbeiten und der Errichtung der geplanten Reihen- und Doppelhäuser im westlichen Teilbereich, den Baustellenverkehr über eine Baustraße direkt von der Remseder Straße aus in das Plangebiet zu leiten. Sofern die Bauarbeiten zu den vorgenannten Gebäuden noch nicht abgeschlossen sind, wenn auch die östlichen Grundstücke bebaut werden, könnte die Baustraße auch hierfür zur Verfügung gestellt werden. B: Keine Änderung der Planung.
03. Einwender vom 01.03.2023	
Im Zuge der Änderung und Neufestsetzung der Baugrenzen bitte ich um Aufnahme meines Grundstücks, Bad Laer, Lindenweg 2, in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“.	A: Die gewünschte Aufnahme des Flurstücks 9/2 in den vorliegenden Änderungsbereich wurde von der Gemeinde Bad Laer geprüft. Der Wunsch kann jedoch nicht berücksichtigt werden, s. nachfolgender Punkt. B: Keine Änderung der Planung.
	vom 09.03.2023
Ergänzend zu meinem Schreiben vom 1.03.2023, anbei die denkbare Bebauung, mit der Bitte um Prüfung der Genehmigungsfähigkeit.	A: In der nachfolgenden Skizze wurde die gewünschte Bebauungsmöglichkeit in den rechtskräftigen B-Plan projiziert (Collage IPW). Damit ist erkennbar, dass die Neubebauung fast vollständig innerhalb der privaten Grünfläche liegt. Die Abgrenzung zwischen der Grünfläche und dem Wohngebiet ist im Hinblick auf den einwirkenden Verkehrslärm (Lärmpegelbereiche) festgesetzt worden und wurde unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Grünfläche stellt zudem einen Puffer im Hinblick auf einwirkenden Ge-

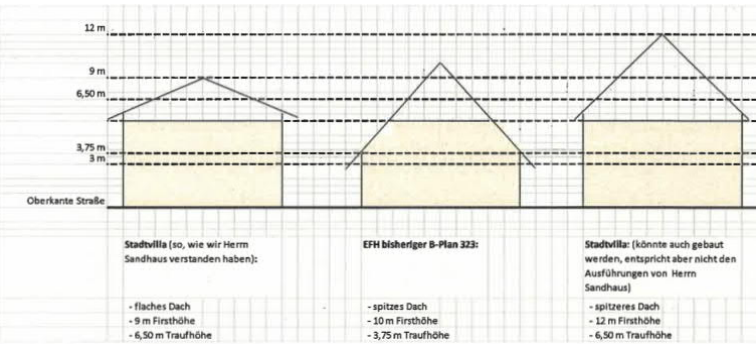
Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	werbelärm dar (Schallgutachten zum B-Plan Nr. 323 Laer-Nord Teil II). Die Bebauung sollte nicht näher an den bestehenden Gewerbebetrieb heranrücken (s. auch Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim und des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück). Aus den vorgenannten Gründen ist eine Bebauung gegenwärtig ausgeschlossen und das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig.  B: Keine Änderung der Planung.

04. Einwender vom 01.03.2023	
Die Herren xxx baten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ um einen Gesprächstermin bei der Gemeinde. In dem Gespräch wurden folgende Punkte thematisiert: • Waldstraße östlich des Plangebietes: Ist hier eine Festsetzung als Fuß-, Rad- und Anliegerweg sinnvoll und möglich?	A: Die Waldstraße liegt außerhalb des Plangebietes. Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 sind daher nicht möglich. Eine verkehrstechnische Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht B-Plan relevant. An der verkehrlichen Situation Buchenweg/Waldstraße wird sich durch die vorliegende 1. Änderung der B-Planes Nr. 323 nichts ändern. Die Absperrpoller bleiben erhalten. Daher ist auch zukünftig eine Durchfahrtmöglichkeit für Pkw nicht gegeben. Damit handelt es sich bereits jetzt nur um Anliegerverkehr auf der nördlichen Waldstraße. B: Keine Änderung der Planung.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Baustraße: Der Vorschlag von Herrn xxx hinsichtlich der Baustraße wird positiv bewertet. Möglicherweise können hier auch bei der Bebauung der östlichen Grundstücke (wenn zeitlich passend) noch Synergien genutzt werden.	A: Zur Kenntnis genommen. B: Keine Änderung der Planung.
spätere Erschließung der Reihenhäuser: Auch der Vorschlag, die geplanten Reihenhäuser dauerhaft über die Remseder Straße zu erschließen und im Bereich der geplanten Grünfläche noch Parkplätze für Besucher herzurichten, wird als sinnvoll erachtet.	A: Zur Kenntnis genommen. B: Keine Änderung der Planung.
Die Herren xxx stellen fest, dass auf der derzeitigen Freifläche bereits jetzt eine Bebauung möglich ist, äußern aber dennoch Bedenken hinsichtlich der bereits jetzt schwierigen verkehrlichen Situation im Bereich des Eichenweges.	A: Der Eichenweg und der Ahornweg sind gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln) als Wohnwege einzustufen. Charakteristisch sind Wohnwege Erschließungsstraßen bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern zur Wohnnutzung. Sie sind geeignet eine Verkehrsbelastung von mindestens 150 Kfz/h bzw. 1.500 Kfz/24 h aufzunehmen. Durch die im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen für den Änderungsbereich bzw. die zugrundeliegende konkret geplante Bebauung wäre mit einem Mehrverkehr von etwa 410 Kfz/24 h zu rechnen (gem. Berechnungs-Software „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“ - HSVV © Dr. Bosserhoff). Damit besteht eine Differenz von 1.090 Kfz/24 h zum Richtwert gem. RAST 06. Im Entwurf des B-Planes werden die maximal zulässigen Wohnungen in Teilbereichen auf max. eine Wohnung/Reihenhauseinheit bzw. Doppelhaushälfte begrenzt, so dass von einem noch geringeren Mehrverkehr auszugehen ist. Aus fachlicher Sicht wird daher davon ausgegangen, dass der Eichenweg den durch das Plangebiet entstehenden Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. B: Keine Änderung der Planung.
Sie regen weiterhin an, zu überprüfen, ob die Kanalisation ausreichend dimensioniert ist.	A: Laut Aktenlage kam es in der Vergangenheit zu Kanalverstopfungen, die jedoch nicht auf ein zu gering dimensioniertes Kanalnetz zurückzuführen sind.

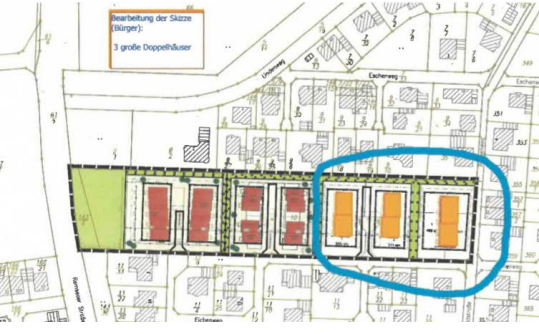
Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	Durch den derzeitigen Bau einer Schmutzwasserdruckleitung von Remsede nach Sentrup wird es zukünftig zu einer Entlastung der Schmutzwasserleitung im Bereich der Remseder Straße kommen. Für das Plangebiet wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Darin werden Lösungsvorschläge zur Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt. Zudem erfolgt eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle (Schmutz- und Regenwasser) und ggf. Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen. B: Ergänzung Planunterlagen.
Außerdem wird darauf hingewiesen, den Höhenverlauf von Osten nach Westen zu bedenken und einen erforderlichen Höhenausgleich bei den Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	A: Die vorherrschenden Höhenverhältnisse werden bei der Planung berücksichtigt. Es wurde eine Ingenieurvermessung mit Aufnahme der Geländehöhen durchgeführt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird entsprechend konkretisiert. B: Konkretisierung TF.

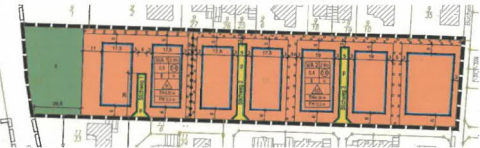
05. Einwender	vom 02.03.2023
Bezugnehmend auf die am 15.02.2023 im Rathaus von Bad Laer durchgeführte Informationsveranstaltung zur Änderung des o. a. Bebauungsplans haben wir im Nachgang noch ein paar Anmerkungen zu machen. Wir stellen uns vor, dass diese Anmerkungen von Ihnen behördlich geprüft und in die Änderungsvorlage zum Bebauungsplan sowie in die Vorlage zum Ratsbeschluss eingearbeitet werden. Voraussschicken möchten wir, dass es uns nicht um eine Ver- oder Behinderung der Bebauung dort geht. Wir wünschen vielmehr einen fairen Ausgleich der Interessen zwischen den geplanten Änderungen durch den Bauträger und den dort in diesem Umfeld lebenden Bürgern. Bei unserem Gespräch, das wir am 23.02.2023, mit Ihnen hatten, war uns eigentlich nur unklar, wieso IPW bei zwei Vollgeschossen eine Firsthöhe von 12 m beantragt. Außerdem war uns zu dem Zeitpunkt bereits aufgefallen, dass die Sockelhöhe im neuen Plan nicht mehr enthalten ist. Die Konsequenzen sind uns allerdings erst in den letzten Tagen bewusst geworden, als wir bei einer Radtour mit „offenen Augen“ durch die Gegend gefahren sind. Aufgrund der Kürze der Zeit ist sicherlich an der ein oder anderen Stelle etwas noch nicht ganz genau ausgeführt. Wir hoffen aber,	A: Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind von der Gemeinde Bad Laer im Einzelnen geprüft und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes - soweit dies im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung möglich war - berücksichtigt worden, s. nachfolgende Punkte. Bei Betrachtung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken (s. nachfolgende Punkte) ist zunächst voranzustellen, dass kein grundsätzlicher Anspruch einzelner auf eine Beibehaltung bestehender (Siedlungs- bzw. Freiflächen-) Verhältnisse besteht. Die Gemeinde Bad Laer hat gemäß § 1 BauGB die Verpflichtung „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“. Da sich hier bisher keine Bebauung eingestellt hat, Wohnbauflächen in der Gemeinde Bad Laer aber dringend benötigt werden, besteht für die Gemeinde Bad Laer ein entsprechendes Planungserfordernis die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu prüfen und im Hinblick auf eine zeitgemäße Be-

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
dass deutlich wird, was wir meinen. Falls gewünscht, können wir auch kurzfristig noch Fotos nachreichen. Um Unklarheiten, die es sicherlich auch Ihrerseits geben wird, zu besprechen, bitten wir möglichst zeitnah, um einen Termin. Sie können uns diesbezüglich sowohl per Mail als auch unter den o. g. Telefonnummern erreichen. Unsere Punkte haben wir diesem Schreiben in dem Dokument „Kommentar zum Vorentwurf der Änderung des B-Planes 323 Teil II Nördl. Eichenweg Versand 2023_03_02“ als Anlage beigefügt. [Unterschriftenliste mit 22 Unterschriften].	bauung zu ändern. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bestimmungen der NBauO zu beachten. Verschiedene Bewertungen von Sachverhalten werden von den Einwendern anders beurteilt bzw. gewichtet als von der Gemeinde. Dies führt allerdings im Ergebnis nicht zu unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die Anwohner im Umfeld des Plangebietes. B: Siehe nachfolgende Punkte.
Traufhöhe und Firsthöhe Traufhöhe: Von bislang max. 3,75 m auf 6,50 m heraufgesetzt Firsthöhe: Von bislang max. 10 m auf max. 12 m heraufgesetzt Dachneigung: bislang 40° - 48° (Gestalterische Festsetzung 1. B-Plan 323) - lt. Vorentwurf 20° - 48° Diese Änderungen sind in die nachfolgenden Skizzen eingeflossen:  Mit der Erhöhung der Traufhöhe von derzeit max. 3,75 m auf max. 6,50 m soll lt. Begründung des Vorentwurfs (IPW) Pkt. 5.2 Abs. 3 Satz 3 die Möglichkeit gegeben werden eine Stadtvilla zu bauen. (Erläuterung [xxx] im Rathaus am 15.02.2023: Stadtvilla mit recht flachem Dach). In der Begründung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung ist in Pkt. 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ Abs. 3 Satz 5 ausgeführt, dass sich „die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen“ sollen. Bei einer Firsthöhe von 12 m ist dieses jedoch nicht mehr der Fall. Die geplanten	A: Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ bereits seit 1997 Baurecht. Die Firsthöhe ist darin auf max. 10 m über Oberkante Erschließungsstraße begrenzt und die Dachneigung mit 40° bis 48° vorgegeben. Den nebenstehenden Bedenken in Bezug auf die im Vorentwurf der 1. Änderung festgesetzte Firsthöhe von max. 12 m wird insofern Rechnung getragen, dass

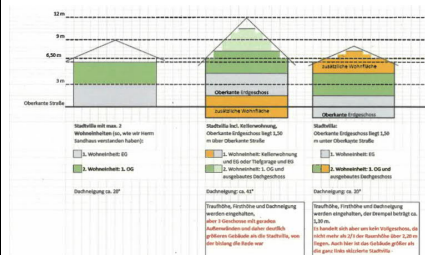
Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Baukörper sind sehr viel höher als die Häuser, die im angrenzenden Gebiet stehen und würden sich demzufolge nicht in die bestehende Baustruktur einfügen. Sie würden außerdem dazu führen, dass die Gärten, die bereits im nördlichen Bereich stehen, im Frühjahr und Herbst aufgrund des niedrigen Sonnenstandes den Schatten der 12 m hohen Häuser in ihren Gärten hätten, was gerade zu diesen Jahreszeiten nicht wünschenswert ist. Wir regen daher an, zwar die Traufhöhe auf 6,50 m zu erhöhen und eine Mindestdachneigung von 20° festzulegen, um den Bau von Stadtvillen zu ermöglichen, die Firsthöhe jedoch auf 9 m zu begrenzen. So ist es auch im aktuellen Bebauungsplan 356 „Östlich Westervieder Weg“, A 2.2, der Fall. Lt. diesem B-Plan ist der Bau von Stadtvillen in fast allen Bereichen erlaubt - nur die Grundstücke, die an die bestehende Bebauung angrenzen, sind hiervon ausgenommen. Dieser B-Plan scheint bei den Bauinteressenten sehr große Akzeptanz gefunden zu haben. Laut NOZ-Artikel vom 12.12.2022 haben sich auf die 40 Grundstücke weit mehr als 250 Interessenten gemeldet. Die Skizzen und Fotos auf den beiden folgenden Seiten zeigen, dass eine Firsthöhe von 9 m für den Bau der uns von IPW / IPS beschriebenen Häuser vollkommen ausreichend ist: 	diese im Entwurf der 1. Änderung auf max. 10 m über Fahrbahnoberfläche reduziert wird. Die mögliche Dachneigung wird weiterhin mit 20° bis 48° festgesetzt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 28° zulässig. Eine Reduzierung der Firsthöhe auf 9 m würde die Situation für Bauwillige gegenüber dem seit 1997 bestehenden Baurecht verschlechtern und wird daher nicht berücksichtigt. Bei der 1. Änderung handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, der den Rahmen für spätere Bauvorhaben vorgibt. Im Sinne einer effektiven Nachverdichtung auf einem räumlich begrenzten Grundstück ist die FH von 10 m im Plangebiet städtebaulich vertretbar.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
 Diese Häuser würden nicht in die angrenzende Bebauung passen - könnten aber nach dem derzeitigen Entwurf von IPW gebaut werden:  Oben: Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhe über 9 m.  Links: Riesige Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten über drei Etagen. Rechts: Stadtvilla mit Penthousewohnung	B: Änderung Firsthöhe auf 10 m.

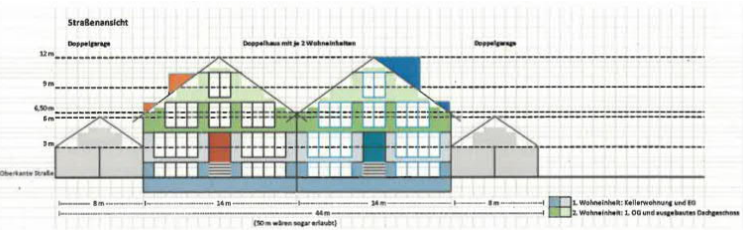
Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Grundstücksgröße und Gebäudelänge Mindestgrundstücksgrößen im WA 2 lt. Vorentwurf (TF 3.): Bei Einzelhausbebauung mind. 450 m² je Einzelhausgrundstück und bei Doppelhausbebauung mind. 250 m² je Grundstück Doppelhaushälfte Gebäudelänge: bis zu 50 m (Begründung Vorentwurf IPW 5.3 Satz 2) Hier sollte unserer Meinung nach überlegt werden, ob es nicht sinnvoll wäre, nicht nur eine Mindestgrundstücksgröße festzulegen, sondern auch eine maximale Grundstücksgröße (z. B. 800 m² oder 900 m²), um zu verhindern, dass die derzeit eingezeichneten Grundstücke zusammengelegt werden und mit je einer riesigen Doppelhaushälfte bebaut werden (so wie wir es einmal in der Skizze markiert haben). Hier macht es durchaus auch Sinn, die maximale Länge der Gebäude im WA 2 festzulegen (z. B. auf max. 19 m). 19 m ist die größtmögliche Länge, die bei derzeitigem Vorentwurf der Grundstücksaufteilung erreicht werden kann. Auch hiermit könnte unterbunden werden, dass auf die bislang noch nicht mit Häusern beplanten Flächen nur insgesamt drei (riesige) Doppelhäuser gebaut werden. Derzeit sind lt. IPW bzw. IPS die eingezeichneten Grundstücksgrößen nicht verbindlich. Grundsätzlich bestünde also die Möglichkeit, dass die drei Bereiche, die nicht von IPW bebaut werden sollen, jeweils mit einem riesigen Doppelhaus bebaut werden. Lt. Begründung zum Vorentwurf (5.3 Satz 2) sind „nur Gebäude mit einer Länge bis zu 50 m“ erlaubt. Dies gilt sowohl für das WA 1 als auch für das WA 2. Das könnte dann so aussehen, würde sich jedoch gar nicht in die bestehende Baustruktur einfügen: 	A: Die Mindestgrundstücksgrößen werden vorgegeben, um zu vermeiden, dass auf relativ kleinen Grundstücken „zu“ große bauliche Anlagen entstehen. Auf die Vorgabe von max. Grundstücksgrößen wird verzichtet, um im Sinne einer effektiven Nachverdichtung und im Hinblick darauf, dass es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, den zukünftigen Bauinteressenten einen gewissen Spielraum bei der Grundstücksgröße zu ermöglichen. Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ bereits seit 1997 Baurecht. Auch darin war bereits die für Bad Laer charakteristische offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Danach sind Gebäude mit einer möglichen aber nicht zwingenden Länge von 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach der niedersächsischen Bauordnung. Die Festsetzung wurde unverändert übernommen. Unter Berücksichtigung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die gegenüber der Ursprungsplanung stärker begrenzt wurden, kann die Befürchtung von „übergroßen“ Gebäuden nicht geteilt werden. Gebäudelängen von 50 m sind in keinem der Baufenster möglich. Den nebenstehenden Bedenken in Bezug auf die im Vorentwurf der 1. Änderung festgesetzte offene Bauweise wird daher insofern Rechnung getragen, dass für die Bereiche mit einer möglichen Einzel-/Doppelhausbebauung im Entwurf der 1. Änderung eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von max. 25 m festgesetzt wird. Darüber hinaus werden im Entwurf des B-Planes die maximal zulässigen Wohnungen in Teilbereichen auf max. eine Wohnung/Reiheneinheit (WA 2) bzw. Doppelhaushälfte (WA 3) begrenzt.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Wieso man eine Länge von 50 m erlauben will, ist uns allerdings völlig unerklärlich: In der Grünfläche (s. beigefügter Plan unten) ist in der Grünfläche Maß von 26,5 m angegeben. Legt man dieses Maß zugrunde, so ist der gesamte Acker zwischen B-Plan Nr. 323 und B-Plan Nr. 310 nur ca. 50 m breit. Dieses Maß kann man leider aus dem Plan nicht ablesen. Man muss es selbst nachmessen. Die Länge innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 35 m, d. h., dass ein Gebäude in der Länge komplett über die gesamte Baufläche gebaut werden kann. Ein längeres Gebäude als 35 m kann gar nicht in Nord-Süd-Richtung gebaut werden. Dieses ist nur möglich, wenn man den riesigen Gebäudekomplex in Ost-West-Richtung baut - das mag man sich absolut nicht vorstellen!!! Aber es wäre erlaubt!!!  Erstes Extrem: Ein großes Doppelhaus mit 4 Wohneinheiten (2 pro Doppelhaus-hälfte)  Ein großes Doppelhaus mit 28 m Außenfassade wäre möglich, wenn die Grundstückgröße nicht begrenzt wird. Wenn rechts und links neben dem DH noch je eine Doppelgarage gebaut werden würde, wäre der Acker damit in der gesamten Breite bebaut. Zweites Extrem: 3 kleine Doppelhäuser mit insgesamt 12 Wohneinheiten	

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
 Diese 3 Doppelhäuser könnten nach Vorentwurf IPW gebaut werden (Grundstück je DH 500 m²). Der Acker wäre in der gesamten Breite bebaut. (Nach Augenmaß müsste die Traufhöhe nur etwas niedriger sein.)	B: Änderung Bauweise / Anzahl Wohnungen.
Sockelhöhe und Kellerwohnungen Bisherige Sockelhöhe: 20 - 50 cm (s. TF 3. u. 4. im bislang geltenden B-Plan 323) abhängig vom Höhenunterschied auf dem jeweiligen Grundstück Sockelhöhe lt. Vorentwurf: nicht mehr festgelegt Die Sockelhöhe wird überhaupt nicht erwähnt, weder in dem Vorentwurf IPW noch in der Begründung. Es steht lediglich im letzten Absatz des Punktes 3 der Begründung folgender Satz „Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 323-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Änderungsbereich außer Kraft.“ Die Folgen sind jedoch gravierend, da eine enorme Heraufsetzung der Oberkante Erdgeschoss möglich ist: Bei dem stark abfallenden Gelände wäre es möglich, eine Kellerwohnung zu bauen, die z. B. 1,50 m über dem Straßenniveau liegen würde, zum Garten hin aber bodentiefe Fenster hätte. Darüber könnten das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit bis zu 48° Dachneigung gebaut werden. Dies wäre sowohl als EFH als auch als DHH mit je zwei Wohneinheiten möglich (Erste Wohneinheit: Kellergeschoss und Erdgeschoss und zweite Wohneinheit: 1. OG und Dachgeschoss evtl. sogar mit Dachgauben). Somit hätte man einen Baukörper von bis zu 12 m Höhe, der absolut nicht mehr der Bauweise einer „ganz normalen“ Stadtvilla entsprechen würde, aber alle Vorgaben des Vorentwurfes (IPW) des Bebauungsplanes wären eingehalten und der Ärger wäre vorprogrammiert.	A: Im Rahmen der Bauausführung sind die Bestimmungen der NBauO zu beachten. Hierin heißt es: „<i>Ein oberirdisches Geschoss ist ein Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ein Kellergeschoss ist ein Geschoss, das die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt.</i>“ (§ 2 Abs. 6 NBauO). Die geschilderten Befürchtungen können daher nicht geteilt werden. Den nebenstehenden Bedenken in Bezug auf die Sockelhöhe wird insofern Rechnung getragen, dass im Entwurf der 1. Änderung die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) als örtliche Bauvorschrift festgelegt wird. Die OK EGF darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Der Vorgabe liegt eine Ingenieurvermessung zugrunde. Der explizite Ausschluss von Kellerwohnungen sowie weitere Vorgaben für die geplante Tiefgarage werden aus städtebaulicher Sicht nicht für erforderlich gehalten.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Außerdem würde man hiermit die im derzeitigen Vorentwurf des B-Planes aufgeführte Bauweise von max. zwei Vollgeschossen umgehen: Man hätte quasi drei Geschosse mit geraden Außenwänden. Da das Kellergeschoss jedoch nicht als Vollgeschoss zählt, wären die im Vorentwurf des B-Planes festgesetzten max. zwei Vollgeschosse nicht überschritten. Durch eine Herabsenkung der Oberkante Erdgeschoss ließe sich auch deutlich mehr umbauter Raum gewinnen: Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung werden eingehalten, aber bis zur TH von 6,50 m ist noch ein Drempel von ca. 1,20 m möglich, ohne dass dieser Raum als Vollgeschoss zählen würde. Es sind weniger als 2/3 des Raumes höher als 2,20 m. In der nachfolgenden Skizze stellen die beiden rechten Häuser diesen Sachverhalt dar; links ist die Stadtvilla abgebildet, die uns beschrieben wurde und von der alle ausgehen.  Hier mag man im ersten Moment denken, so etwas wird sicherlich nicht in Bad Laer gebaut werden. Aber um zu vermeiden, dass solch riesige Häuser gebaut werden, beantragen wir, dass im Bebauungsplan ganz klar geregelt wird, was erlaubt ist und was nicht. Nach dem bisherigen Bebauungsplan wäre solch ein Haus nicht möglich, da hier die Sockelhöhe ganz klar definiert ist. Dieses Haus könnte mit Angabe einer Sockelhöhe von z. B. 20 - 50 cm nicht gebaut werden, da dann die Vorschriften bezüglich Firsthöhe und Dachneigung nicht eingehalten werden könnten. Daher sollte die Sockelhöhe unserer Meinung nach auf jeden Fall wieder in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im vorhandenen B-Plan 323 ist diese ausführlich beschrieben und sollte daher weiter Bestand haben. Hier wird insbesondere auch auf die abfallende Geländestruktur Bezug genommen. (s. Textliche Festsetzungen des B-Planes 323 Punkt 3 und 4).	

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Wir beantragen außerdem, dass der Bau von Kellerwohnungen nicht erlaubt wird - so wie es auch im B-Plan Nr. 356 „Östlich Westerwieder Weg“ Nr. 4.2 steht. Ein Gebäude mit einer Kellerwohnung würde auch dem Punkt 5.2 Absatz 3 der Begründung des Vorentwurfs widersprechen. Hier steht im vorletzten Satz „Mit den getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen.“ Dies zeigt die obige Skizze ja auch ganz deutlich. Da in der Veranstaltung am 15.02.2023 (im Rathaus) explizit die Rede von Tiefgaragen war, sollte auch ganz klar geregelt werden, dass die Oberkante der Tiefgarage nicht über der Oberkante angrenzender Straße liegen darf.  Hauseingang: Die Erdgeschossdecke befindet sich weit über dem Straßenniveau. Der Bau eines riesigen Hauses mit 2 sehr großen Wohneinheiten wäre möglich (s. Fotomontage - Gartenansicht); 1. Wohneinheit: Teilkeller und EG; 2. Wohneinheit: 1. OG und Dachgeschoss. TH, FH und Dachneigung des Vorentwurfs IPW würden eingehalten werden. Die rote Linie entspricht der Oberkante Erdgeschossfußboden; blaue Linien Oberkante Fußboden 1. OG und Dachgeschoss: 	B: Ergänzung örtliche Bauvorschrift.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Außengestaltung der Häuser Um ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes zu erreichen, sollte die Außengestaltung der Gebäude ganz klar geregelt werden. Die nachfolgende Skizze verdeutlicht, was damit gemeint ist:  - gleiche Fensterfarben je DH - gleiche Hausfarbe je DH - keine unterschiedlichen Gaubenformen auf einem Dach - keine Dachaufbauten oder Einschnitte über dem zweiten Vollgeschoss -> dann hätte man ein drittes Geschoss - Max. Größe der Gauben sollte festgelegt werden -> falls nicht, würde dies bei einer großen Gaube einem zusätzlichen Geschoss entsprechen - Die erlaubten Dachformen sollten genau definiert werden Daher regen wir an, hier die örtlichen Bauvorschriften (Punkt B) des Bebauungsplanes 356 „Östlich Westerwieder Weg“ zu übernehmen. Hier ist das Aussehen der Gebäude ganz klar geregelt. 	A: Die Gemeinde Bad Laer hält es für unangemessen und aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich, im Rahmen der Änderung eines Teilbereiches des Ursprungsbebauungsplanes die Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen wesentlich zu verschärfen. Die Vorschriften orientieren sich an denen des Ursprungsplanes und wurden im Hinblick auf ökologische und klimatische Belange um Vorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten ergänzt. Den nebenstehenden Bedenken in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude wird jedoch insofern Rechnung getragen, dass im Entwurf der 1. Änderung ergänzend noch Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer Größe begrenzt und oberhalb des zweiten Vollgeschosses sowie im Spitzbodenbereich ausgeschlossen werden. Staffelgeschosse werden grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Bei einer Bebauung mit Einzel-/ Doppelhäusern sind Pultdächer ausgeschlossen. Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird somit weiterhin -wie auch in den angrenzenden Bereichen- genügend Freiraum zur Gestaltung gelassen.

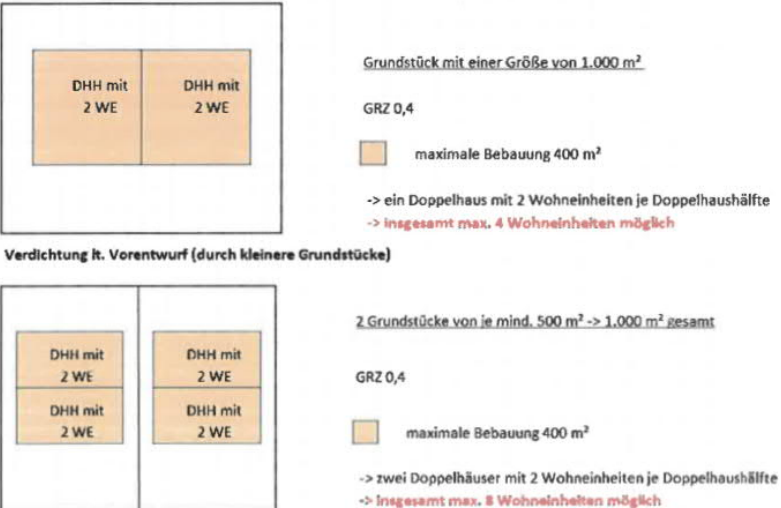
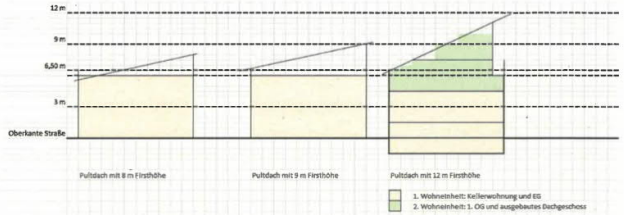
Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
 Balkon, Gaube und Dacheinschnitt über dem 2. Vollgeschoss sollte nicht erlaubt werden.	B: Ergänzung örtliche Bauvorschriften.
Bau von Reihenhäusern Bislang: nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (lt. B-Plan 323 Teil II „Nördl. Eichenweg“) Vorentwurf: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser (WA 1 u. 2) und Reihenhäuser (WA 1 für RH) Im derzeit gültigen B-Plan 323 gibt es keine Unterteilung des allgemeinen Wohngebietes. Es sind nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erlaubt. Die Möglichkeit des Baus von Reihenhäusern ist nicht gegeben!!! Unter Punkt 5.1 Satz 1 der Begründung des Vorentwurfs steht: „Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes werden für das Plangebiet auch zukünftig allgemeine Wohngebiete (WA 1 u. WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.“ Hier hätte IPW den derzeit gültigen Plan B 323 genauer lesen sollen: Es gibt im Ursprungsplan keine Unterteilung in WA 1 und WA 2!!! Selbst in der Planzeichenerklärung von IPW ist unter II. „Festsetzungen des Bebauungsplanes“, Punkt 1. „Art der baulichen Festsetzung“ nur von einem „Allgemeinen Wohngebiet mit max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. je Haus-	A: Dass es im rechtskräftigen B-Plan Nr. 323 keine Unterteilung des allgemeinen Wohngebietes gibt ist korrekt, da alle getroffenen Festsetzungen -insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung- für den gesamten Bereich gelten. Eine Vorgabe für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser bzw. einen Ausschluss von Reihenhäusern gibt es jedoch nicht, so dass grundsätzlich alle Hausformen zulässig sind. Die im Rahmen der 1. Änderung -Vorentwurf- vorgenommene Unterteilung in WA 1 und WA 2 bezieht sich auf das Maß der baulichen Nutzung, da es hier unterschiedliche Festsetzungen in den jeweiligen Bereichen gibt. So sind im Vorentwurf im WA 1 ausschließlich Reihenhäuser bei einer GRZ von 0,5, im WA 2 dagegen nur Einzel- und Doppelhäuser bei einer GRZ von 0,4 mit Vorgabe

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
gruppe“ die Rede. Zu einem WA 2 steht hier gar nichts. Hier scheint IPW auch nicht klar zu sein, was sie als WA 1 und WA 2 ausweisen wollen - hier wird beides vertauscht. Die in der Planzeichenerklärung unter II 1. genannten Punkte passen doch eher zum eingezeichneten WA-2 - oder liegen wir hier falsch? Der Bau von Reihenhäusern ist auch in dem nachfolgend abgebildeten Plan-ausschnitt überhaupt nicht vorgesehen. Dieses könnte man sicherlich textlich ändern, aber wir beantragen, dass dem Wunsch von Reihenhäusern nicht stattgegeben wird. Ein bestehender Bebauungsplan sollte unseres Erachtens nicht außer Kraft gesetzt werden, nur damit ein Investor hier so bauen kann, wie er will. Eine Unterteilung in WA 1 und WA 2 wird in der Begründung des Vorentwurfs still und heimlich hinzugefügt (Punkt 5.1 Satz 1 der Begründung des Vorentwurfs) und unter Punkt 5.2 Absatz 2, in dem es um die GRZ geht, näher erläutert: Hier steht in Bezug auf die geplante Erhöhung der GRZ: „Die geringfügige Erhöhung erfolgt, um in dem begrenzten WA 1 den Bau von Reihenhäusern mit Tiefgarage realisieren zu können.“ In der Begründung des Vorentwurfs wird unter Punkt 4 Absatz 2 das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung genannt. Hier heißt es wörtlich: „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang un bebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden.“ Damit wäre die gewollte Nachverdichtung automatisch erreicht, wenn der bereits als Baugebiet ausgewiesene Acker bebaut werden würde - auch nach derzeit rechtskräftigem Plan. Eine Planänderung ist absolut nicht erforderlich. Diese wird in Punkt 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ des Vorentwurfs der Begründung 	von Mindestgrundstücksgrößen zulässig. Alle übrigen Festsetzungen des Vorentwurfs gelten für beide WA-Bereiche, so auch die zur Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ mit den zulässigen Nutzungen (gem. § 4 BauNVO). In der Planzeichenerklärung ist beispielhaft zu erläutern, was die einzelnen verwendeten Planzeichen im Bebauungsplan zu bedeuten haben und wofür sie stehen. Die Vorgaben im Vorentwurf z. B. für das WA 1 und WA 2 sind identisch „Allgemeine Wohngebiete mit max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe“, daher muss das Planzeichen nicht zweimal erklärt werden. Gleiches gilt für die weiteren Planzeichen. Das Planzeichen H (im Dreieck dargestellt) steht gem. Planzeichenverordnung für Hausgruppen/Reihenhäuser. Insofern ist in der Planzeichnung des Vorentwurfs klar definiert, dass im WA 1 nur Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig sind. Die unterstellten Unklarheiten des Planverfassers werden daher zurückgewiesen. In der Begründung werden die jeweiligen Festsetzungen und damit auch die Gliederung entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert/begründet. Dass eine Nachverdichtung bereits jetzt nach bestehendem Baurecht möglich wäre, ist richtig. Jedoch besteht dieses Baurecht bereits seit 1997 und eine Bebauung hat sich bisher nicht eingestellt. Die Gemeinde Bad Laer hat gemäß § 1 BauGB die Verpflichtung „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“. Da Wohnbauflächen in der Gemeinde Bad Laer dringend benötigt werden, besteht für die Gemeinde ein entsprechendes Planungserfordernis die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu prüfen und im Hinblick auf eine zeitgemäße Bebauung zu ändern. Im Rahmen der Bauausführung sind die Bestimmungen der NBauO zu beachten.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
---	--

Planzeichenerklärung Komm. Planzeichenverordnung 1980 und 180:2-2008 (2008, 180:1 § 5 Abs. 1 Nr. 20) ist die aktuell gültige Fassung und der Beschlussantrag vom 25.11.2017 (2018, 1:2-170) ist der am 25.11.2017 gefasste Beschluss. I. Bestandzeichnungen - Geschosskante - Fenster - Punktsymbol des Eigentümers mit Grundbuchnummer - Grundstücksgrenze - Wohngebäude mit Hausnummern - Wohnfläche, Balkon, Terrasse II. Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) 2. Allgemeine Wohnflächen mit max. 2 Wohnungen pro Grundstück, Doppelhausgröße bzw. je Einheit der Wohngruppe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO) 3. Maßstab der hochflachen Zeichnung 13. Pflanzungen, Nutzungsergänzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Bewässerung von Böden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 8 BauGB) 14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Kulturen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 8 BauGB) 15. Sonstige Planzeichen Absgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Freizeitgebietes (gem. § 1 Abs. 4 - § 18 Abs. 5 BauNVO) Grenze des öffentlichen Gebietsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) Hinweise (Darstellung ohne Normsymbole) Grenze des öffentlichen Gebietsbereichs des angegebenen Baus 	
GRZ und GFZ Grundflächenzahl (GRZ): bleibt bei 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): wird im Vorentwurf von 0,5 auf 0,6 heraufgesetzt Hier regen wir an, die Angaben aus dem aktuellen B-Plan Nr. 356 „Östlich Westerwieder Weg“ zu übernehmen. Im WA 1 (mittlerer Bereich des Planes Westerwieder Weg) beträgt die GRZ 0,3 und die GFZ 0,4 - bei der Möglichkeit des Baus von zwei Vollgeschossen (also des Baus von Stadtvillen). Im WA 2 (Gebiet das an die bestehende Bebauung grenzt; Plan Westerwieder Weg) ist auch eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 erlaubt - allerdings nur mit einem Vollgeschoss). Hier wird Rücksicht auf die Bürger genommen, die in den bereits gebauten Häusern	B: Keine Änderung der Planung. A: Für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches (WA 2) wird die GRZ von 0,4 aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich für das WA 1 wird sie auf 0,5 erhöht, um hier den Bau von Reihenhäusern mit Tiefgarage zu ermöglichen. Die GFZ wird auf 0,6 erhöht. Die Gemeinde Bad Laer hält im Sinne einer effektiven Nachverdichtung auf einem räumlich begrenzten Grundstück an den getroffenen Festsetzungen fest, um hier dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Im Entwurf der 1. Änderung wird für die Bereiche mit einer möglichen Einzel-/Doppelhausbebauung zukünftig eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von max. 25 m festgesetzt und die maximal zulässigen Wohnungen in Teil-

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
wohnen. Dieses sollte man nicht nur in einem Baugebiet von Bad Laer machen. Die Belange der Bürger sollten in ähnlichen Wohngebieten auch gleich in die Bebauungspläne einfließen. Konkret würde dies sogar bedeuten, dass auf der gesamten, nun zu bebauenden, Ackerfläche keine Häuser mit zwei Vollgeschossen (auch im 1. OG gerade Außenwände) gebaut werden dürften, da die Ackerfläche im Norden, Osten und Süden an bereits bebaute Grundstücke grenzt. Stimmt man nun schon der Möglichkeit des Baus von zwei Vollgeschossen zu, sollte zumindest die GFZ auf 0,4. herabgesetzt werden (analog Westerwieder Weg) und nicht auf 0,6 heraufgesetzt werden. Man kann den angrenzenden Bewohnern doch nicht einfach zumuten, dass die Grundstücke sehr klein werden können (nur 500 m² für ein Doppelhaus), viel mehr Wohneinheiten gebaut werden dürfen und diese dann auch noch viel höher werden. Diese Art der Bebauung würde auch nicht der in der Begründung des Vorentwurfs genannten Behauptung „Mit den getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen.“ entsprechen. Eine Anpassung an die heutige Zeit erfolgt schon dadurch, dass die Grundstücke gegenüber der bereits im angrenzenden Bereich (Gebiet Nr. 323) um ca. 75 % - 100 % kleiner geteilt werden, aber mit 2 Doppelhäusern bebaut werden dürfen. Nach altem Plan konnte ein großes Grundstück auch geteilt werden; dann durfte dort jedoch nur ein Einfamilienhaus gebaut werden. Beispiel: Derzeit rechtskräftiger Plan: 1.000 m² -> 1 Doppelhaus mit 2 WE je Doppelhaus = 4 WE Vorentwurf: - 1.000 m² -> max. 2 Grundstücke mit je 1 DH = 8 WE Im Vorentwurf kann man also bereits durch die kleineren Grundstücke automatisch mehr Häuser bauen, was nach Aussage von Herrn xxx ja der Wunsch der Bürger ist. Hier sollte man auf ein einheitliches Ortsbild am Ortsrand hinarbeiten: Das Baugebiet Westerwieder Weg liegt sogar am Ortsrand und nicht in einer bestehenden Bebauung, wie die hier angesprochene Ackerfläche.	bereichen auf max. eine Wohnung/Reihenhauseinheit (WA 2) bzw. Doppelhaushälfte (WA 3) begrenzt. Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 323 sind keine Vorgaben zu Grundstücksgrößen, Bauweise und zur Anzahl von Wohneinheiten enthalten. Insofern stimmen die nebenstehenden Aussagen nicht. Tatsächlich findet hier durch die vorliegende Änderung des B-Planes in diesen Punkten eine Begrenzung des bestehenden Baurechts statt. Beispiel: Ansicht geplante Reihenhäuser (Bereich Stichweg 1):  Beispiel: Ansicht geplante Doppelhäuser (Bereich westl. u. östl. Stichweg 2): 

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Maximale Grundstücksbebauung nach B-Plan 323: 	
Häuser mit Pultdach Sofern der Bau dieser Gebäude auf dem zu bebauenden Acker zugelassen werden sollte, sollte man überlegen, hier die Firsthöhe auf 8 m herabzusetzen (analog B-Plan 356 Westerwieder Weg). Sobald die Firsthöhe 8 m überschreitet erhält man quasi eine komplett ausgebaute Gaube über dem 1. OG und hätte somit an dieser Seite auch noch gerade Außenwände, was ja lt. Vorentwurf nur bei dem zweiten Vollgeschoss erlaubt sein soll. 	B: Änderung Bauweise / Anzahl Wohnungen. A: Die Gemeinde Bad Laer hält es für unangemessen und aus städtebaulicher Sicht auch nicht erforderlich, im Rahmen der Änderung eines Teilbereiches des Ursprungsbebauungsplanes die Vorgaben für die Gestaltung baulicher Anlagen wesentlich zu verschärfen. Die Vorschriften orientieren sich an denen des Ursprungsplanes und wurden im Hinblick auf ökologische und klimatische Belange um Vorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten ergänzt. Den nebenstehenden Bedenken in Bezug auf die Dachformen wird jedoch insofern Rechnung getragen, dass im Entwurf der 1. Änderung ergänzend noch bei einer Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern Pultdächer ausgeschlossen werden. Bei einer Reihenhausbauung sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28° zulässig. Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird somit weiterhin -wie auch in den angrenzenden Bereichen- genügend Freiraum zur Gestaltung gelassen.

Nr. / Absender / Schreiben vom Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
Diese Häuser wären nach unserem Verständnis erlaubt - Firsthöhe 8 m:  Der Bau dieser Häuser sollte ausgeschlossen werden - Firsthöhe über 8 m: 	B: Ergänzung örtliche Bauvorschriften.