

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	5
4	Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung.....	5
5	Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, Baugrenzen.....	7
5.4	Mindestgrundstücksgrößen	8
5.5	Verkehrsflächen	8
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	8
5.5.2	Private Parkplatzfläche.....	8
5.6	Grünfläche.....	8
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
5.9	Müllbehältersammelplätze	9
6	Städtebauliche Daten.....	10
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	10
8	Technische Erschließung	11
9	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	13
10	Klimaschutz / Klimawandel.....	15
11	Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung	15
11.1	Verkehr	15
11.2	Immissionsschutz.....	16
12	Abschließende Erläuterungen.....	17
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	17

ANLAGEN

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, IPW Okt. 2022
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW Jun. 2023

Hinweis:

Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachbereich II - Planen und Bauen der Gemeindeverwaltung Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-07-04

Proj.-Nr.: 222311

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Gemeinde Bad Laer beabsichtigt die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung eines bestehenden Wohnsiedlungsbereiches im Norden von Bad Laer. Die betroffenen Flächen konnten bisher keiner Bebauung zugeführt werden. Für eine zeitgemäße Bebauung sollen die Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, angepasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ ist seit 1997 rechtskräftig. Mit ihm wurden im Norden von Bad Laer, östlich der Remseder Straße (K 338), allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die gemäß Ursprungsplan nutzbaren Bauflächen sind nicht vollständig bebaut. Die südlichen Bauflächen unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. dienen als Lagerfläche für Schottermaterial und Bodenaushub.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 323 Laer-Nord Teil II werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes für einen Teilbereich überprüft und ggf. aktualisiert. Damit soll eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung zwischen zwei bebauten Siedlungsbereichen erreicht werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer sind die Flächen des Änderungsbereiches als Wohnbauflächen ausgewiesen. Somit ist eine Änderung bzw. Berichtigung des F-Planes nicht erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord II dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen innerhalb eines Wohnquartiers. Es wird damit nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens ermöglicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt im Änderungsbereich weit unterhalb von 20.000 m². Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben. Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat daher in seiner Sitzung am 07.07.2022 beschlossen, für einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 323 Laer Nord-Teil II „Nördlich Eichenweg“ die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Es besteht keine allgemeine Kompensationspflicht. Von der Möglichkeit auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu verzichten macht die Gemeinde keinen Gebrauch.

Demgemäß wurde in einem ersten Verfahrensschritt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 15.02.2023 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Rathaus Bad Laer durchgeführt. Daran anschließend bestand noch bis zum 03.03.2023 die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Im Zeitraum

vom 27.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Fragen wurden teilweise direkt erläutert und geklärt bzw. bei der weiteren Ausarbeitung des B-Planes berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weitere Stellungnahmen zu den getroffenen Festsetzungen und den daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen für die außerhalb des Plangebietes befindlichen Bestandsnutzungen abgegeben. Hierbei wurden insbesondere folgende Themenkomplexe benannt:

- Verkehrsbelastung Eichenweg
- ungenügende Schmutz- und Regenwasserentsorgung
- Verkehrsführung/Erschließung angrenzende Straßen
- Erweiterung Geltungsbereich
- Erschließung während Bauphase
- Erschließung Reihenhäuser
- Firsthöhe
- Grundstücksgrößen / Gebäudelängen
- Sockelhöhe / Kellerwohnungen
- Außengestaltung Gebäude
- Reihenhäuser
- GRZ/GFZ
- Dachformen (insb. Pultdach)
- Wertminderung

Die Gemeinde Bad Laer hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Einzelnen überprüft und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes - soweit dies im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung möglich war - berücksichtigt. 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 in den umliegenden Bereichen.

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes der 1. BPÄ Nr. 323 Laer-Nord Teil II für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (Oberflächenentwässerung - wasserwirtschaftliche Vorplanung, Ergänzung Müllsammelplätze, landwirtschaftsspezifische Immissionen, Bahnbetrieb Lappwaldbahn, Änderung Erschließung Reihenhäuser, Löschwasserversorgung).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und allen erforderlichen Fachbeiträgen sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage öffentlich auszulegen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ für jedermann die Möglichkeit Anregungen zu Planung vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

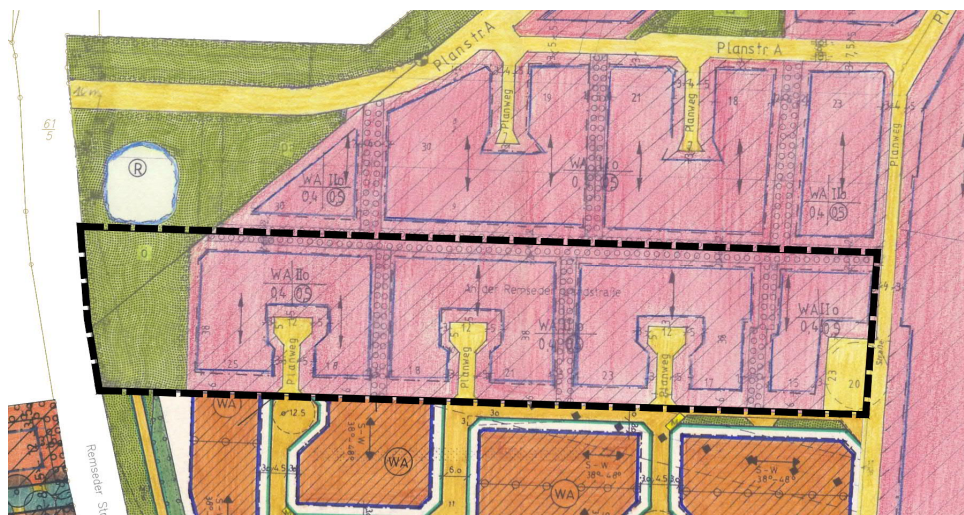
3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 1,2 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden von Bad Laer. Er umfasst die Flurstücke 10 und 143/5 der Flur 5 in der Gemarkung Laer, östlich der Remseder Straße (K 338).

Der Änderungsbereich ist Teil eines bestehenden und überwiegend bereits bebauten Wohnsiedlungsbereiches. Im Norden, Osten und Süden grenzen unmittelbar Wohnbaugrundstücke an.

Der Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ ist seit dem 15.01.1997 rechtskräftig (Ursprungsplan). Mit der 1. Änderung wird der Geltungsbereich teilweise überplant.

Im Ursprungsplan ist für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,5, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise) festgesetzt. Darüber hinaus sind zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke drei Stichwege festgesetzt. Im Osten ist eine Verkehrsfläche für die Anlage eines Wendeparkplatzes vorgesehen. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich eine private Grünfläche. Zur Ein- und Begrünung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.



Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan Nr. 323 Laer-Nord Teil II (Collage, IPW)

Darüber hinaus sind gestalterische Vorgaben sowie Maßnahmen zur Begrünung und für die Oberflächenentwässerung festgesetzt worden.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Änderungsbereich außer Kraft.

4 Städtebauliches Planungsziel / Innenentwicklung

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Bad Laer ist die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung eines Wohnparks im Norden von Bad Laer. Auf der betroffenen Fläche hat sich bisher auf Grundlage des Ursprungsplanes keine Bebauung eingestellt. Sie verbindet zwei große Siedlungsbereiche miteinander. Die Entwicklung der Fläche würde eine städtebauliche

Arrondierung mit sich bringen. Im Ursprungsplan sind für den Änderungsbereich als Nutzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist sehr eng gefasst. Die Festsetzungen sollen daher dahingehend angepasst werden, dass die Errichtung von Reihenhäusern, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern möglich ist.

Nach § 1 BauGB soll „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche östlich der Remseder Straße im Norden von Bad Laer durch Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist als Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Sinne zu bewerten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Nachverdichtung sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen am Ortsrand verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

5 Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplanes werden für das Plangebiet auch zukünftig allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden weiterhin sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen. Alle übrigen gemäß § 4 (2) und (3) BauNVO allgemein und ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nach wie vor zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen erfordern z. T. andere Bauformen bzw. wären mit erheblichem Besucherverkehr verbunden. Sie sind in anderen Siedlungsbereichen von Bad Laer zulässig. In den angrenzenden Bereichen hat sich dementsprechend hauptsächlich familiengerechter Wohnraum entwickelt. Diese Entwicklung soll auch weiterhin unterstützt werden. Im WA 1 sind daher pro Einheit der Hausgruppe max. 2 Wohnungen zulässig, im WA 2 max. 1 Wohnung. Innerhalb des WA 3 sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelhaus Hälfte max. 1 Wohnung zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen. Die Festsetzungen werden grundsätzlich aus dem Ursprungsplan übernommen und entsprechend der geplanten Bauvorhaben tlw. angepasst.

Für die überwiegenden allgemeinen Wohngebiete (WA 3) wird weiterhin eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Wird eine Überschreitung der GRZ von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die

allgemeinen Wohngebiete (WA 3) zu 60 % versiegelt werden. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 u. WA 2 wird abweichend dazu eine GRZ von 0,5 + 50 % Überschreitung festgesetzt. Damit kann dieser Bereich zu 75 % versiegelt werden. Die geringfügige Erhöhung erfolgt, um in dem begrenzten WA 1/WA 2 den Bau von Reihenhäusern mit Tiefgarage realisieren zu können.

Insgesamt wird damit weiterhin eine relativ hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht, um eine effektive Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Bad Laer zu erreichen. Zudem ist die Ausnutzung erforderlich, um auch die erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze auf der Plangebietsfläche realisieren zu können. Durch den zu erhaltenen Freiflächenanteil (40 % / 25 % der jeweiligen Grundstücksfläche) wird dennoch eine Durchgrünung und Auflockerung der Wohngebiete sichergestellt.

Für das Plangebiet wird auch zukünftig eine mögliche aber nicht zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Sinne der Nachverdichtung von 0,5 auf 0,6 erhöht. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Zukünftig wird eine Traufhöhe von max. 6,50 m (bisher 3,75 m) vorgegeben, um z. B. auch die Errichtung von Stadtvillen zu ermöglichen. Damit die Gebäude insgesamt nicht zu stark voneinander abweichen, wird auch weiterhin eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen. Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist auch zukünftig die Fahrbahnoberfläche in der Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird auch zukünftig eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dementsprechend sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig. Für das WA 3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauGB festgesetzt, wonach Gebäude mit einer Länge von max. 25 m zulässig sind. Ansonsten gelten auch hier die Regelungen der offenen Bauweise. Damit wird sichergestellt, dass in diesem Bereich keine überdimensionierten Gebäude entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch zukünftig vollständig durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die allgemeinen Wohngebiete werden recht großzügige Baufenster festgesetzt, so dass das städtebauliche Planungsziel realisiert werden kann. Im WA 3 sind dabei entsprechend der Bestandsbebauung in den angrenzenden Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 können dagegen zukünftig mit Reihenhäusern/Hausgruppen bebaut werden. Hausgruppe bezeichnet eine Bauweise, die aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden besteht.

5.4 Mindestgrundstücksgrößen

Um einerseits die in weiten Teilen das Ortsbild prägende lockere Siedlungsstruktur von Bad Laer zu erhalten und zu entwickeln und andererseits eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, werden für die zukünftigen Grundstücke im WA 3 -je nach Bauweise- Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die getroffene Festsetzung entspricht zudem den heutigen Anforderungen des Städtebaus sowie der überwiegenden Nachfrage. Auch dem allgemeinen Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird dadurch Rechnung getragen.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der westlich verlaufenden Remseder Straße sowie den südlich bzw. östlich verlaufenden Gemeindestraßen Eichenweg und Waldstraße aus.

Zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken/Grundstücksflächen werden im Plangebiet von der Remseder Straße eine Zufahrt (Stichweg 1) und vom Eichenweg aus zwei Stichwege (Stichweg 2 u. 3) als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Erschließung orientieren sich an denen des Ursprungsplanes und werden um die Zufahrt von Westen aus ergänzt. Vom Stichweg 1 aus ist eine kraftverkehrliche Durchfahrt zum Eichenweg ausschließlich für Rettungsfahrzeuge zulässig. Im Zuge der Ausführungsplanung wird hier ein entsprechender Absperrpoller installiert.

5.5.2 Private Parkplatzfläche

Um im Bereich der Reihenhäuser neben dem Stellplatzangebot in einer Tiefgarage auch schnell erreichbare Besucherparkplätze bereitstellen zu können, ist im Bereich der privaten Zufahrt von der Remseder Straße aus eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkplatzfläche“ festgesetzt. Damit kann der kurzfristige Bedarf gedeckt werden.

5.6 Grünfläche

Im Übergang zur Remseder Straße ist im Ursprungsplan eine Grünfläche festgesetzt, die mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen ist. Die Festsetzung wird weitgehend übernommen und die Fläche weiterhin als private Grünfläche mit der Verpflichtung zur Gehölzpflanzung festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

Die Vorgaben zum Umgang mit anfallendem Dachflächenwasser werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Danach ist das anfallende Dachflächenwasser in jedem Fall zur Brauchwassernutzung zu verwenden. Darüberhinausgehendes Dachflächenwasser sowie das übrige anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung nicht zu.

Gestaltung von Erschließungsflächen

Um auch zukünftig die Oberflächenabflüsse zu reduzieren, dürfen Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege weiterhin nur in einer Breite von maximal 3,00 m z. B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit Wasserdurchlässigkeit befestigt werden. Bodenversiegelnde Ausfertigungen sind unzulässig.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen wird der Zeitraum für die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen) auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit begrenzt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG beachtet.

5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit wird das Grünkonzept der ursprünglichen Planung auch zukünftig fortgeführt und weiterhin ein relativ hoher Grad an Ein- und Begrünung des Plangebietes sichergestellt. Zusätzlich wird im Südwesten des Plangebietes eine Heckenpflanzung vorgegeben.

5.9 Müllbehältersammelplätze

Im Bereich der neugeplanten Stichwege zur Gemeindestraße Eichenweg im Süden sind jeweils Standorte für die Abfallentsorgung festgelegt. Die Standorte befinden sich alle an den Haupteerschließungsstraßen des Plangebietes, so dass eine reibungslose Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Die Standorte sollen den Eigentümern einzelner rückwärtiger Grundstücke die Möglichkeit geben, ihre Abfallbehälter o. ä. im Bereich der Haupteerschließungsstraßen abstellen zu können, ohne dabei den Verkehrsfluss auf der jeweiligen Straße im fraglichen Zeitraum zu behindern. Es handelt sich dabei lediglich um eine zeitlich begrenzte Nutzung des Grundstücksbereiches/Straßenraumes im Rahmen der ortsüblichen Abfuhrzeiten.

6 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Allgemeine Wohngebiete (WA 1+2), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung = 75 % des Nettobaulands) 2.120 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 706 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (329) • Nettobauland - Allgemeine Wohngebiete (WA 3), davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) 4.273 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 2.849 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.044) • Straßenverkehrsflächen 890 • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzfläche“ 240 • private Grünfläche 1.153	
Summe	12.231

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich einerseits die Neubebauung in die Umgebung einfügt. Andererseits werden die Vorschriften auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer mit Dachaufbauten sowie der Gestaltung von Hausgruppen/Doppelhäusern kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher wird die Dachausbildung mit Vorgabe von Dachneigungen, -formen und -aufbauten geregelt. Die Oberflächenmaterialien sind bei Hausgruppen und Doppelhäusern aufeinander abzustimmen. Staffelgeschosse sowie Dachaufbauten und -einschnitte oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ausgeschlossen. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Darüber hinaus wird vorgegeben, dass pro zulässiger Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

Zur Ortsbildgestaltung gehört u. a. auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten. Hier sollen u. a. übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen. In den Vorgärten ist insbesondere die Anlage von

flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen untersagt. Der sogenannte „Schottergarten“ findet in der Literatur eine entsprechende Definition. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt: *„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

Darüber hinaus sind die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen und der Bereich der geplanten Tiefgarage im WA1/2, der nicht baulich überdeckt wird ist mit einer Substratschicht zu überdecken und in Richtung Westen zu begrünen.

8 Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Brandschutz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall sind grundsätzlich vorhanden.

Elektrizitäts- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Rahmen der Ausarbeitung des B-Planes

wurde eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet (IPW, s. Anlage). Hierin wird die Gesamtkonzeption für die Erschließung des Plangebietes in Bezug auf die Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung aufgezeigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerte des Geschiebelehms von $1,5 \cdot 10^{-9}$ m/s bis $8,4 \cdot 10^{-9}$ m/s eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Im Rahmen der Erschließung der Erweiterungsflächen ist daher eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über geplante Regenwasserkanäle und im Nachgang über die bestehende Regenwasserkanalisation im Eichenweg in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) „Dahlienweg“ westlich des Plangebietes vorgesehen. In dem zentralen RRB werden die Oberflächenabflüsse retendiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den Vorfluter geleitet. Aufgrund der zusätzlichen Oberflächenabflüsse muss die Drossel des RRB „Dahlienweg“ angepasst werden.

Im Zuge der Vorplanung wurde die Auslastung der gesamten Regenwasserkanalisation im Ist- und Plan-Zustand innerhalb des Eichenwegs überprüft und auf dieser Grundlage Plan-Varianten erstellt. Für die Überprüfung des Ist-Zustands wurden für die einzelnen Haltungen die Einzugsgebiete ermittelt und entsprechend der aktuellen Bebauung Abflussbeiwerte zugeordnet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Haltung von BR101001 nach BR101100 (Bereich südwestlicher Eichenweg) bereits im Bestand überlastet ist. Bei einem direkten Anschluss des Plangebietes würde eine deutliche Überlastung der beiden Haltungen entstehen (Variante 0 „Direkter Anschluss“). Um dies zu vermeiden besteht die Möglichkeit, die beiden Haltungen durch neue Regenwasserkanäle in DN500 zu erneuern (Variante 1 „Kanalsanierung“). Um auch die Überlastung aus dem Ist-Zustand aufzuheben, besteht die Möglichkeit eine neue Haltung zu planen. Damit könnte ein Abschlag von Schacht BR101002 zu Schacht BR101101 erfolgen (Bereich nordwestlicher Eichenweg).

Weitergehende Details sind im Rahmen einer Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie einer Ausführungsplanung aufzuzeigen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets kann durch einen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Eichenweg sichergestellt werden. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind ausreichend bemessen und geeignet das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Erschließungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - soweit möglich - unabhängige Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

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 um den Löschbereich gem. LFV-Merkblatt: Löschwasserversorgung vom Landesfeuerwehrverband Niedersachsen sichergestellt.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Ziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 323 Laer-Nord Teil II ist es, durch tlw. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes eine Neuordnung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu erreichen.

Da es sich hierbei um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und alle Voraussetzungen erfüllt werden, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann in diesem Zusammenhang abgesehen werden.

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 323 Laer-Nord Teil II sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar. Umweltbelange werden lediglich in dem Maß berührt, dass der Überbauungsgrad in einem kleinen Teilbereich geringfügig erhöht wird.



Geltungsbereich (Luftbild: © 2020 LGLN)

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Ackerstandort (mehrjährige Ackerbrache), welche im westlichen Bereich aktuell als Lagerfläche für Schottermaterial und Bodenaushub dient. Ältere Gehölze (Stammdurchmesser > 20 cm) kommen nicht vor. In der näheren Umgebung des Plangebietes überwiegt die Wohnnutzung, welche im Norden, Osten und Süden

bis unmittelbar an die Fläche heranreicht. Westlich verläuft die stark frequentierte Remseder Straße.

Die intensive Nutzung der betroffenen und direkt angrenzenden Flächen im Bereich des Planvorhabens, die von der freien Landschaft isolierte Lage der Fläche, die bestehenden angrenzenden Wohn-/Gartenbereiche/Siedlung und der Betrieb der westlich angrenzenden Remseder Straße sind grundsätzlich als starke Beeinträchtigung/Vorbelastung (geringe Habitat-ausstattung, Lärm, visuelle Beeinträchtigung, Zerschneidungswirkung, Kollisionsgefährdung) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen.

Konkrete Angaben zu Pflanzen- und Tierarten der Roten Liste oder zu streng geschützten, bzw. artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor. Der Map-Server der Nds. Umweltverwaltung stellt für das Untersuchungsgebiet und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche keine avifaunistisch oder faunistisch wertvollen Bereiche dar.

Um das mögliche Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierartengruppen und deren Lebensstätten und deren mögliche Betroffenheit abschätzen zu können, erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (s. Anlage). Diese artenschutzrechtliche Vorprüfung beinhaltet eine einmalige Ortsbegehung innerhalb des Plangebietes und der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Strukturen sowie eine Potenzialabschätzung zu potenziell vorkommenden und gegebenenfalls betroffenen Artgruppen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten). Im Anschluss werden aus diesen Artgruppen mögliche potentiell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten aus gutachterlicher Sicht abgeleitet und die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren identifiziert (Relevanzprüfung).

Ergebnis

Eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG, der erheblichen Störung gem. § 44 (1) Nr.2 sowie der Verlust von Brutplätzen bzw. Quartieren (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) können für Vogelarten mit besonderer Planungsrelevanz sowie für Artgruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG sowie der Verlust von Vogelnestern (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) kann bei Beseitigung von Vegetationsstrukturen während der Brutzeiten für Vogelarten mit allgemeiner Planungsrelevanz nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hier ist die Einhaltung von Bau- und Erschließungszeiten zur Abwendung der möglichen Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlich (s. u.).

Eine Beeinträchtigung, bzw. eine relevante Betroffenheit von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artgruppen (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), z. B. weitere Säugetiere, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer oder Pflanzen, oder deren Fortpflanzungs-/Ruhestätten ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Aus diesem Grund ist die Durchführung faunistischer Kartierungen oder einer vertieften speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Art für Artbetrachtung) nicht vorgesehen. Weitere Prüfschritte sind unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme „Baufeldräumung“ aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist dementsprechend festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten und somit die Umsetzung der vorgesehenen Planung möglich ist.

Abschließend ist anzumerken, dass die Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen auch aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll ist, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche (am Ortsrand) vermieden werden kann.

10 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren wird nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse im Siedlungsbereich von Bad Laer ausgegangen. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, sind die Flächen im Plangebiet auch zukünftig in hohem Maß zu begrünen und für Erschließungsflächen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

11 Berücksichtigung der umgebenden Bebauung / Nutzung

Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ bereits seit 1997 Baurecht. 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. 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.

11.1 Verkehr

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 begrenzt, so dass von einem noch geringeren Mehrverkehr auszugehen ist. Aus fachlicher Sicht wird daher davon ausgegangen, dass der Eichenweg den durch die Bebauung des Plangebietes entstehenden Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann.

Der Eichenweg ist als Wohnweg im Mischungsprinzip hergestellt worden. Hier gilt generell das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, welches grundsätzlich von jedermann beachtet werden sollte.

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.

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.

11.2 Immissionsschutz

Das Baurecht für den Änderungsbereich besteht bereits seit 1997. Durch die 1. Änderung wird somit keine neue Bebauungsmöglichkeit geschaffen. Die Bebauungsmöglichkeit wird durch die 1. Änderung auch nicht näher an den bestehenden Produktionsbetrieb nordwestlich des Plangebietes heranrücken. Die als Puffer festgesetzte Grünfläche im westlichen Plangebiet wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Derzeit wird daher nicht von weiteren Einschränkungen für den Bestandsbetrieb ausgegangen, so dass die Festlegung zusätzlicher Maßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm nicht erforderlich wird.

Der Gemeinde Bad Laer liegt ein schalltechnischer Bericht aus dem Jahr 2019 zu dem bestehenden 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.“*

In Bezug auf den Verkehrslärm (Lärmpegelbereiche) wurde im Ursprungsplan die Abgrenzung zwischen der Grünfläche im westlichen Plangebiet und dem Wohngebiet festgelegt. Diese wurde unverändert übernommen, so dass auch in diesem Zusammenhang weiterhin nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen wird.

12 Abschließende Erläuterungen

Da es sich bei der Änderung lediglich um eine geringfügige Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ohne Veränderung der zulässigen Nutzung handelt, können Auswirkungen auf die Umgebung oder auf sonstige Belange ausgeschlossen werden.

Altlasten, Kampfmittel, Bau-/Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Information zum Vorkommen von Altablagerungen oder Altstandorten, einer Kampfmittelbelastung oder von Bodendenkmalen vor.

Baudenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Laer ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323 Laer-Nord Teil II „Nördlich Eichenweg“ hat dem Rat der Gemeinde Bad Laer beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ vorgelegen.

Bad Laer, ____ . ____ . ____

.....

Bürgermeister/in