



**Landkreis Osnabrück**

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 II „In der Wasserfurche“**



### **Vorentwurfsbegründung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

im Verfahren nach § 13a BauGB

Projektnummer: 223137  
Datum: 2023-11-07



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass / Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren / Abwägung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2 / II</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Planungsziele / Innenentwicklung</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	8
9.2	Technische Erschließung .....	9
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
10.1	Verkehrliche Schallimmissionen .....	10
10.2	Landwirtschaftliche Immissionen .....	10
<b>11</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
11.1	Grünordnung.....	10
11.2	Klimaschutz / Klimawandel.....	11
11.3	Artenschutz .....	11
11.4	Gesamtabwägung der Umweltbelange.....	11
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Zahlen und Werte</b> .....	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>Abschließende Erläuterungen</b> .....	<b>12</b>
13.1	Heilquellenschutzgebiet .....	12
13.2	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	12
13.3	Denkmalschutz.....	13
<b>14</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk</b> .....	<b>13</b>

## ANLAGEN

- Schalltechnische Beurteilung  
(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung  
(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet)
- Baugrunduntersuchung  
(Dr. Muntzos & Schaefer, Beratende Geologen GmbH, Lienen vom Oktober 2023)

### Hinweis:

Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigefügt 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. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2023-11-07

Proj.-Nr.: 223137

**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

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Bad Laer an der Einmündung „Iburger Straße“ / „Prozessionsweg“ und weist eine Größe von ca. 0,74 ha auf. Die Plangebietsfläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für diesen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ aus dem Jahr 1980.

Da die „Iburger Straße“ nach Fertigstellung des „Weststrings“ (L 98 neu) von ihrer bisherigen Klassifizierung als Landesstraße (L 98 alt) zu einer Gemeindestraße umgewidmet werden soll (Inkrafttreten am 01.01.2024), können die aus der vormaligen Bauverbotszone resultierenden Abstands- / Grünflächen nunmehr im Sinne einer Innenentwicklung zur Nachverdichtung bzw. für bauliche Zwecke genutzt werden. Da es seitens des betreffenden Grundstückseigentümers konkrete Überlegungen für eine Bebauung und Erschließung dieses Bereichs gibt, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 / II im Rahmen eines 3. Änderungsverfahrens entsprechend aktualisiert werden.

Außerdem sollen die Festsetzungen an die zwischenzeitlich erfolgte 2. Änderung, deren Geltungsbereich unmittelbar östlich angrenzt, angepasst werden, z.B. hinsichtlich der Erschließung. Hier ist in der jüngeren Vergangenheit eine Kindertagesstätte realisiert worden.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ dient der Entwicklung und Nachverdichtung unmittelbar angrenzend an die bestehenden 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 m<sup>2</sup>. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren gegeben. Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat daher in seiner Sitzung am 23.05.2023 beschlossen, für einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ die 3. 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 Bad Laer hier allerdings keinen Gebrauch.

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

Innerhalb des Zeitraums vom ..... bis einschließlich ..... findet die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

### 3 Geltungsbereich

Der etwa 0,74 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden von Bad Laer. Er umfasst das Flurstück 134/1 der Flur 3, Gemarkung Laer.

### 4 Bestandssituation

Der Änderungsbereich ist Teil eines bestehenden und überwiegend bereits bebauten Wohnsiedlungsbereiches. Im Norden, Osten und Westen grenzen unmittelbar Wohnbaugrundstücke sowie im Osten auch eine Kindertagesstätte an.



### 5 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2 / II

Der Bebauungsplan Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ ist seit dem Jahr 1980 rechtskräftig (Ursprungsplan). Mit der 3. Änderung wird der Geltungsbereich teilweise überplant.



**Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ (Collage, IPW)**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ treten alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes für den Änderungsbereich außer Kraft.

## **6 Städtebauliche Planungsziele / Innenentwicklung**

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Bad Laer ist die städtebauliche Nachverdichtung und Weiterentwicklung der Wohnsiedlungsbereiche im Norden von Bad Laer. Auf der betroffenen Fläche wurde bis dato auf Grundlage des Ursprungsplanes keine Bebauung realisiert.

Nach § 1 BauGB soll „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Die geplante Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche östlich der „Iburger Straße“ im Norden von Bad Laer durch Überplanung der bisherigen Abstandsflächen / Bauverbotszone zur ehemaligen Landesstraße „Iburger Straße“ (L 98 alt) 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.

## **7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen**

Entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsplan sind für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Um neben der überwiegend geplanten Eigenheimbebauung an der „Iburger Straße“ auch einige kleinere Mehrfamilienhäuser zuzulassen, ist das Allgemeine

Wohngebiet in zwei kleinflächige Teilbereiche gegliedert: Ein WA-1-Gebiet für den überwiegenden Teil der Plangebietsfläche sowie ein WA-2-Gebiet an der „Iburger Straße“. Innerhalb des WA-1-Gebiets ist eine Eigenheimbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Zur städtebaulichen Betonung des Siedlungsrandes sind innerhalb des WA-2-Gebiets an der „Iburger Straße“ drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils maximal sechs Wohneinheiten geplant.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bad Laer ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

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. Für das Plangebiet wird eine mögliche aber nicht zwingende zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 0,8 entspricht der GRZ (von 0,4) in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit.

Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 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 Grundstücke jeweils zu 60 % versiegelt werden.

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. Die Traufhöhe ist auf eine Höhe von max. 7,50 m festgesetzt, um z. B. auch die Errichtung von Stadtvillen zu ermöglichen. Damit sich die Gebäude in die angrenzende Siedlungsstruktur einfügen, wird für das WA-1-Gebiet eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA-2-Gebiet darf die Gebäude- bzw. Firsthöhe maximal 11,50 m betragen. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die neuen Baukörper in die bestehende Baustruktur einfügen.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Fahrbahnoberfläche in der Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Dies entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung in den benachbarten Siedlungsbereichen.

Um innerhalb des WA-1-Gebiets den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen, bei Doppelhäufte und Reihenhäusern auf eine. Diese Regelung wird für erforderlich angesehen, um hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge,

Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb dieses Baugebiets nur am Rand an der „Iburger Straße“ (WA-2-Gebiet) zuzulassen.

Die überbaubaren Flächen sind den erschließenden Verkehrsflächen zugeordnet und gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper. Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so dass eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets erreicht wird.

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dementsprechend sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 25 m und mit einem Abstand gemäß NBauO zur Grundstücksgrenze zulässig

## **8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 II „In der Wasserfurche“.

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.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK EGF) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese maximal 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen liegen werden.

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.

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 aus optischen, aber auch aus ökologischen Gründen mit bodenständigen Laubgehölzen einzugrünen. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus optisch nicht wahrnehmbar sind.

Einfriedungen des Vorgartens dürfen eine Höhe von 0.80 m nicht überschreiten, damit zum öffentlichen Straßenraum ein offenes, großzügiges Erscheinungsbild gewährleistet ist.

## **9 Erschließung**

### **9.1 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Planstraße von Norden über den „Prozessionsweg“ und wird außerdem an den vorhandenen Wohnweg im Osten angebunden.

Es ist vorgesehen, die Planstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen.

Innerhalb des Straßenquerschnitts von 6,00 m besteht die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-) Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt.

Eine Vernetzung des Plangebiets mit den südlich angrenzenden Erweiterungsflächen für die Wohnsiedlungsentwicklung soll zumindest für Fußgänger und Radfahrer gegeben sein. Die hier festgesetzten Rad- und Gehwege tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

## **9.2 Technische Erschließung**

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen am „Prozessionsweg“ und an der „Kurgartenallee“ ist bereits erschlossen. Ein Anschluss an die in den v.g. Straßen vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien ist möglich.

### **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**

Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist aus ökologischen Gründen als Brauchwasser zu verwenden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird über die im angrenzenden „Prozessionsweg“ vorhandene und im Plangebiet entsprechend auszubauende Regenwasserkanalisation abgeleitet. Eine ortsnahe Versickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe beigefügte Baugrunduntersuchung).

Eine entsprechende wasserwirtschaftliche Vorplanung wird bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren / Veröffentlichung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets kann durch einen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im „Prozessionsweg“ sichergestellt werden. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle sind ausreichend bemessen und geeignet das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet aufzunehmen. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen der noch zu erstellenden wasserwirtschaftliche Vorplanung erbracht.

### **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Osnabrück.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Im Zuge der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließung 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 m<sup>3</sup>/h im Radius von 300 m um den Löschbereich gem. LFV-Merkblatt: Löschwasserversorgung vom Landesfeuerwehrverband Niedersachsen sichergestellt.

Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück und der Ortsfeuerwehr Bad Laer festgelegt.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 Verkehrliche Schallimmissionen**

Westlich an das Plangebiet grenzt die ehemalige Landesstraße (L 98) „Iburger Straße“ an, von der Schallimmissionen ausgehen. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, wird bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren / Veröffentlichung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet.

### **10.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchs-, Geräusch- oder Staubimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit (Intensiv-) Tierhaltung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten.

## **11 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die umweltplanerischen Belange in die Abwägung einzustellen. Allerdings ist es hier - insbesondere da bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht und aufgrund der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung der Plangebietsfläche - offensichtlich, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Auf eine Eingriffs- und Kompensationsermittlung kann verzichtet werden, da die Planung gegenüber der Ursprungsplanung keine wesentliche Neuversiegelung zulässt. Nach den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestünde aber auch bei Vorliegen eines (rechnerischen) Kompensationsdefizits keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

### **11.1 Grünordnung**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die Vorgärten der Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten und Gabionen ist nicht zulässig.

Darüber hinaus ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum oder sonstiger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 11.2 Klimaschutz / Klimawandel

Ziel der Gemeinde Bad Laer ist es, den Anforderungen des Klimawandels gerecht zu werden. Die Umsetzung entsprechender Klimaschutzprogramme im Hinblick auf die „Nationale Klimaschutzinitiative“ z.B. bei der Straßenbeleuchtung oder die Aufstellung von Lärmaktionsplänen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Luftverunreinigung u. ä. tragen zum Klimaschutz bei.

Als Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind hier folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Baum- und Staudenpflanzungen auf den Baugrundstücken
- Einfriedung der Grundstücke mit Laubgehölzhecken
- Ausschluss von Schottergärten
- Regenwassernutzung

Auch wenn dies in der Vergangenheit in der Rechtsprechung eher kritisch gesehen wurde, setzt die Gemeinde Bad Laer hier verbindlich fest, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in geeigneter Form, z.B. in unterirdischen Zisternen, zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden ist. So führt z.B. Battis im BauGB-Kommentar R. 115 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 aus: „... *Zulässig sein dürfte seit der Klimaschutznovelle 2011 auch eine Festsetzung, nach der Niederschlagswasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden ist. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser handelt es sich um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz mit der einer zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden kann.*“ Diese „Zisternenpflicht“ ist als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz zu sehen, um damit u.a. einer zunehmenden Austrocknung des Bodens und einer Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs entgegenzuwirken.

## 11.3 Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach aktueller Einschätzung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

## 11.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 II „In der Wasserfurche“ ist es, durch eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets eine Neuordnung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu erreichen.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 II sind wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht erkennbar.

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.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Bad Laer in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Bauleitplanverfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

## 12 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	100 %	ca. 0,74 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen	16 %	ca. 0,11 ha
	davon:		
	2.1. Straßen und Wege	ca. 0,10 ha	
	2.2. Verkehrsgrün	ca. 0,01 ha	
3.	Nettobauland (WA-Gebiet)	84 %	ca. 0,63 ha

## 13 Abschließende Erläuterungen

### 13.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone B (Äußere Zone) des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Neue Martinsquelle“ in Bad Laer. Die Schutzbestimmungen der am 16.10.2009 in Kraft getretenen Verordnung sind zu beachten.

### 13.2 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Bad Laer befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

### 13.3 Denkmalschutz

#### Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder- 4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

### 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Laer ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2023-11-07

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 / II „In der Wasserfurche“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit dem Bebauungsplan veröffentlicht worden.

Bad Laer, .....

.....  
Bürgermeister