

Abwägungsvorschlag nach erneuter Offenlegung 19.07. - 19.08.2016		Stellungnahmen		Anmerkungen und Vorschlag zur Abwägung
1.	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum Lindenstraße 2 49577 Ankum	27.07.	Aus hiesiger Sicht bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planungen.	Keine Bedenken und Anregungen.
2.	. Stadt Sassenberg Postfach 1240 48331 Sassenberg	28.07.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden zum oben genannten Planverfahren seitens der Stadt Sassenberg keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Belange der Stadt Sassenberg werden durch die Planungen nicht berührt.	Keine Bedenken und Anregungen.
3.	Stadt Osnabrück Archäologische Denkmalpflege Stadt- und Kreisarchäologie Postfach 44 60 49034 Osnabrück Lotter Straße 6	28.07.	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den B-Plan folgende Bedenken. Bei Erdarbeiten im direkt nördlich an die Kirchhofburg angrenzenden Bereich ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück hinzuzuziehen. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planunterlage hingewiesen.	Der nebenstehende Text wurde bereits als Hinweis 3.2 in den aktuellen B-Plan übernommen. (S. auch Pkt. 18, Landkreis Osnabrück.)
4.	Stadt Bad Iburg Am Goqrafenhof 4 49186 Bad Iburg	01.08.	Die Stadt Bad Iburg hat von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgetragen.	Keine Bedenken und Anregungen.
5.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück Johann-Domann-Straße 2 49080 Osnabrück	01.08	Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben.	Keine Bedenken und Anregungen.

6.	<p>Schumacher Kläranlagen GmbH</p> <p>Postfach 1812 0 38288 Wolfenbüttel</p>	03.08.	<p>1. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.04.2016.</p>	<p>Die Gemeinde Bad Laer hat gemeinsam mit Schumacher Kläranlagen ein Gesamtkonzept zur Schmutzwasserentsorgung entwickelt. Für die weitere bauliche Entwicklung wie die des B-Plans 339 ist die Abwasserversorgung sichergestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
7.	<p>Unterhaltungsverband Nr. 96 „Hase-Bever“</p> <p>Mindener Str. 206 49084 Osnabrück</p>	03.08.	<p>Es bleibt bei den Stellungnahmen vom 01.07.2015 und 31.03.2016: Die Entwurfsunterlagen habe ich durchgesehen. Anregungen oder Bedenken des Unterhaltungs-Verbandes haben sich nicht ergeben.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>
8.	<p>EWE NETZ GmbH</p> <p>Netzregion Cloppenburg/Emsland</p> <p>Postfach 17 80 49647 Cloppenburg</p> <p>Emsteker Straße 60 49661 Cloppenburg</p>	04.08.	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 befinden sich Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWENETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben 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. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern kann. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Vorausgesetzt, die vorhandenen Versorgungsleitungen sowie unsere Hinweise werden berücksichtigt, bestehen seitens der EWE NETZ GmbH keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die vorhandenen Versorgungsleitungen sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Hinweisen wird gefolgt.</p>

			benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne per E-Mail anfordern. Die E-Mailadresse für Plananfragen lautet: NCE_BM_Osnabrueck__Planauskunft@ewe-netz.de	
9.	Gemeinde Bad Rothenfelde Postfach 11 40 49206 Bad Rothenfelde Frankfurter Straße 3 49214 Bad Rothenfelde	04.08.	Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern Südlich Kurpark“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind von hier keine Anregungen vorzubringen.	Keine Bedenken und Anregungen.
10.	. Stadt Versmold Postfach 1464 33762 Versmold Münsterstr. 16 33775 Versmold	05.08.	Bezug nehmend auf das o.a. Bauleitplanverfahren teile ich mit, dass seitens der Stadt Versmold keine Anregungen vorgetragen werden.	Keine Bedenken und Anregungen.
11.	Roling & Partner RAeRoling& Partner - Schloßstraße 204 ' 49074 Osnabrück	11.08.	Ausweislich bereits vorliegender Vollmacht vertreten wir Herrn Franz-Josef Kemnade, Westervieder Weg 28, 49196 Bad Laer. Der Mandant ist Eigentümer im Plangebiet liegender Flächen. Unter anderem gehört ihm folgender, im Grundbuch des Amtsgerichtes Bad Iburg von Laer Blatt 1486 lfd. Nr. 28 des Bestandsverzeichnisses Gemarkung Bad Laer eingetragener Grundbesitz: Flur 4 Flurstück 6/3, Gebäude und Freifläche, Bahnhofstraße 9 mit 1m"2 Flur 4 Flurstück 6/4, Verkehrsfläche, Im Dorfe mit 1 m2 Flur 4 Flurstück 6/5, Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, AmKirchplatz 3 mit 4.849 m2. Er erzielt aus Vermietung/Verpachtung von Teilen der oben genannten Grundstücke Erträge. In diesem Zusammenhang	

		<p>ist ebenfalls zu erwähnen, dass der Mandant sich seit etwa einem Jahr darum bemüht, die Flächen langfristig wirtschaftlich zu entwickeln. In diesem Zusammenhang führt er aktuell mit Interessenten Gespräche, zur Übernahme des Grundstückes im Wege einer Erbpacht bzw. zur langfristigen Vermietung der aufstehenden Liegenschaft. Weiterhin hat er für Teile seines Grundstückes bereits Planungen erstellt, diese mit sog. Stadtvillen zu bebauen. Der Entwurf des Bebauungsplanes 339 sieht nun für diese Flächen eine mit den Zielen des Mandanten nicht in allen Belangen vereinbare Festsetzung vor. Vor dem Hintergrund dieser von dem Mandanten als unrechtmäßig empfundenen Vorgehensweise bittet er nun darum, seine Anregungen und Bedenken in die Abwägungen des laufenden Planverfahrens einzustellen und diesen zu folgen. <u>Diese Stellungnahme ersetzt die im bisherigen Verfahren vorgelegte Stellungnahme zum Verfahren.</u> Sie ist einerseits formal an die Veränderung des Verfahrens (B-Plan der Innenentwicklung) andererseits inhaltlich an veränderte Planungen der Mandanten angepasst worden.</p> <p>1. Formale Aspekte</p> <p>Zunächst ist es bedenklich, in - der Öffentlichkeit zugänglichen - Papieren, Plänen und Darstellungen - wie in der Satzungsbegründung geschehen (vgl. S. 13 und 14) - liegenschaftliche und vertragliche Details mit Bezug zu und unter Nennung der Familie Kemnade auszuführen. Sofern diese - siehe unten - überhaupt geeignet sind, städtebauliche Begründungen zu liefern, sind diese mit Blick auf datenschutzrechtliche Anforderungen anonymisiert aufzunehmen.</p> <p>Weiterhin hat die Gemeinde es offenbar unterlassen, die Hinweispflicht nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB zu erfüllen. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB in der durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, BGBl I S. 3316, geänderten Fassung ist bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs darauf hinzuweisen, dass ein Antrag</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt bei Überarbeitung der Begründung für die erneute Offenlage gem. §13a BauGB.</p> <p>Im Zuge der erneuten Offenlage nach §13a BauGB ist §47 VwGO berücksichtigt worden.</p>
--	--	--	---

		<p>nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Alles andere ist rechtlich angreifbar, da explizit in § 13a Abs. 2 Nr.1 über den Verweis auf § 13 Abs. 2 und Satz 3 Satz 1 BauGB vorgegeben und da hier auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Beteiligung gegeben wurde. (vgl. Anzeige in der NOZ). Die Rechtsfolge ergibt sich aus § 214 BauGB.</p> <p>Die Gemeinde mag weiterhin erklären, warum Sie im Internet unter Bekanntmachungen in der Vergangenheit Planunterlage veröffentlicht, dies aber im Rahmen dieses Verfahrens unterlässt. Der Unterzeichner hat bei seiner Recherche nur den Stand 14.10.2015 vorfinden können. Weitere Verfahren sind nicht enthalten. Es wird angeregt, diese Veröffentlichung zu aktualisieren, da - sofern andere Planungen eingestellt wurden - der Eindruck entsteht, dass es zurzeit keine laufenden Verfahren gibt.</p> <p>Der Unterzeichner bittet weiter darum, Anfrage nach Planungsständen auch zu beantworten. So hat er mit Schreiben vom 14.07.2016 um Auskünfte bezogen auf Planverfahren gebeten. Eine Antwort auf diese per Mail zugesandte Abfrage ist nicht erfolgt.</p> <p>2. Inhaltliche Aspekte</p> <p>2.1 Gemeinbedarfsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für das Grundstück des Mandanten eine Teilung in Gemeinbedarfsfläche, Fläche für Allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit vor. Außerdem werden private Grünflächen ausgewiesen. Bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche ist in der Satzungs begründung, Entwurf zur Offenlage, auf Seite 6 wie folgt ausgeführt: <i>"Lediglich das Grundstück zwischen Pfarramt und Schweine-</i></p>	<p>Mit dem Mandanten war bereits zur Zeit der frühzeitigen Beteiligung abgestimmt, ca. 2.500 qm im nördlichen Bereich als WA-Gebiet festzusetzen und den übrigen südlichen Bereich mit ca. 2.100 qm als Gemeinbedarfsfläche.</p>
--	--	---	--

patt soll nur im nördlichen Bereich für Wohnzwecke und im südlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf, und zwar als "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt werden. In einem Anbau an die Fachwerkscheune ist seit geraumer Zeit eine Kita untergebracht, deren Pachtvertrag 2018 ausläuft. Im Hinblick auf diese Nutzung und auf die Tatsache, dass seitens der katholischen Kirchengemeinde Mariä Geburt ein starkes Interesse an dieser Fläche besteht sowohl für die o. a. Nutzung für Kinder und Jugendliche, ist die Fläche als halböffentliche Pufferzone zwischen der kirchlichen Nutzung und angrenzende privater Nutzung zu sichern."
und weiter, S. 13/14:

„Ins Gespräch gebracht wurde derzeit der Neubau eines Jugend- und Gemeindezentrums mit einem breiten öffentlichen Nutzungsangebot in Verbindung mit der Kindertagesstätte St. Marien, deren Pachtvertrag 2018 ausläuft. Die vorhandenen Kitaplätze werden auf jeden Fall weiterhin benötigt, ob darüber hinaus weitere Plätze geschaffen werden müssen, ist derzeit noch nicht klar. Ziel der Gemeinde Bad Laer ist es, eine für die Öffentlichkeit zugängliche Einrichtung für soziale Zwecke mit dem Schwerpunkt Kinder- und Jugendarbeit im Ortskern zu etablieren“

Anders als der bisherige Entwurf der Planungs begründung, der auf einen zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen abstellte, wird hier allein ein - nicht näher bezeichnetes - starkes Interesse an der Fläche zur Nutzung für Kinder und Jugendliche als Argument genannt und eine Unsicherheit bezogen auf den künftigen - zusätzlichen - Bedarf.

Grundsätzlich steht es der Gemeinde frei, anstelle der Festsetzung eines Baugebietes, das die Errichtung einer entsprechenden Anlage, z. B. in den Wohngebieten nach § 3 ff. BauNVO ebenfalls zuließe, von der Festsetzung des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Gebrauch zu machen. Dies gilt insbesondere, wenn die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 dazu dient, eine entsprechende Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf der Ebene des Bebauungsplans verbindlich zu machen. Der hier

	<p>von der Gemeinde nicht näher spezifizierte "Soziale Zweck" wird zulässigerweise auch ein Jugend- und Gemeindezentrum bzw. die hier genannte Kita erfassen.</p> <p>Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 und 1 a BauGB beachtet werden, d.h., diese müssen erforderlich sein, also einem städtebaulichen Konzept der Gemeinde entsprechen und sie müssen die Anforderung des sogenannten Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB wahren. Dabei ist sicherzustellen, dass aufgrund der dann sehr engen Fassung des Nutzungszweckes des Grundstückes, solche Festsetzungen wegen ihrer Auswirkungen bereits als Eingriffe in das Eigentum nach Art. 14 GG angesehen werden können.</p> <p>Dies ist beachtlich, weil damit eine erhebliche planungsrechtliche Rechtfertigung der Festsetzung erforderlich wird. So ist nach dem Bundesverwaltungsgericht die Festsetzung des Grundstückes eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf regelmäßig dann abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleichgeeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen.</p> <p>Hierzu führt die Gemeinde lediglich Folgendes aus: <i>„Nach Prüfung der Situation kommt die Gemeinde Bad Laer zu der Überzeugung, dass es innerhalb des Ortskernes keine andere verfügbare Fläche gibt, die zu diesem Zweck baurechtlich gesichert und entwickelt werden sollte als die Brachfläche nördlich der Kirche“</i> (Grundstück Kernade).</p> <p>Unabhängig davon, dass der Verfasser dieser Zeile offenbar den Begriff „Brachfläche“ für eine Fläche gebraucht, auf der - nach eigenem Vortrag - ein Wohnhaus mit Deele steht und das von der Gemeinde für die Zwecke eines Kindergartens angepachtet worden ist, ergibt sich hieraus nicht, dass es keine anderen Grundstücke gibt. Es mag sein, dass die Gemeinde meint, dies sei eine zu sichernde Fläche. Rechtlich gefordert wird vor dem Ausweis einer Gemeinbedarfsfläche aber, dass es keine anderen öffentlichen Grundstücke gibt. Dies wird - bezogen auf den „Ortskern“ - bestritten. Die weitere</p>	<p>Was heißt eigentlich gleichgeeignet? Es kann hier nicht nur quantitativ um die Anzahl der Quadratmeter und eine Erreichbarkeit per PKW gehen, sondern auch um das Potenzial, das diese Fläche für die weitere Entwicklung der Gemeinde wie auch die der Kirchengemeinde birgt. Auf S.9 der Satzungs begründung sind die Ziele des Bebauungsplans aufgelistet:</p> <p>.....</p> <p><i>„Besonders die Attraktivität als Kur- und Erholungsort soll nachhaltig entwickelt werden. Hierzu ist es zwingend erforderlich, die Gestalt- und Nutzungsattraktivitäten des Ortskernes zu erkennen und zu lokalisieren, weiter die Wegevernetzungen zum</i></p>
--	--	---

	<p>Formulierung, die sich offensichtlich immer noch an dem bisherigen Entwurfsstand orientiert, der noch von einem zusätzlichen Bedarf von Kindertagesplätzen ausging, ist sehr weit und wenig konkret. Zusätzlich bezieht sie sich nicht auf städtebauliche Aspekte sondern darauf, dass ein Dritter, hier eine Kirchengemeinde, für eine städtebauliche Rechtfertigung herhalten muss, weil diese Interesse an einem Grundstück habe.</p> <p>Eine lediglich vorsorgliche Festsetzung - „ob darüber hinaus weitere Plätze geschaffen werden müssen, ist derzeit noch nicht klar“ - deren nähere Konkretisierung also erst späteren Überlegungen vorbehalten bleibt, ist regelmäßig allerdings nicht statthaft. Hierin ist ein Verstoß gegen das verfassungsrechtliche Gebot der ausreichenden normativen Bestimmtheit zu sehen. Gleichzeitig ist es auch ein Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, weil bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Festsetzung der konkrete Gemeinbedarfszweck von wesentlicher Bedeutung ist. Hinzu kommt, dass die Festlegung größerer zusammenhängender Flächen, die verschiedenartige Gemeinbedarfszwecken dienen, rechtfertigungsbedürftig ist, weil sie dem Eigentümer konkrete Nutzungspositionen entziehen.</p> <p>Der Mandant bezweifelt, dass die in der Begründung genannten Aspekte diesen Voraussetzungen bei rechtlicher Prüfung standhalten werden.</p> <p>Es mag zunächst zutreffend sein, dass in dem Gebäude eine Kita untergebracht ist, deren Nutzung die Gemeinde sichern möchte. Nach dem entsprechenden Kindergartenbedarfsplanungen des Landkreises Osnabrück zeigt sich allerdings, dass die gemeindebezogene Bedarfsprognose für Bad Laer für das kommende Kindergartenjahr weiterhin einen Überhang ausweist. Dieser Überhang liegt vor allem im eigentlichen Kindergartenbereich (3 - 6 Jahre) und wird sich in den Folgejahren voraussichtlich noch erhöhen, da die kinderreichen Jahrgänge der heute 4- bis 6-jährigen mit bis zu 93 Kindern den Tageseinrichtungen entwachsen werden. Eine über die bisherigen Maßnahmen hinausgehende quantitative Erweiterung des Betreuungsangebotes ist nach Aussage dieser Bedarfspla-</p>	<p><i>Kurpark mit dem Glockensee ...zu verbessern.</i></p> <p>Die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten noch verbliebener innerörtlicher Flächen der Gemeinde bad Laer sind äußerst sorgfältig planerisch aufzugreifen und immer zu messen an dem hohen Anspruch der Ziele des Staatlich anerkannten Sole-Heilbades. Im Bereich nördlich der Kirchhofburg und des Schweinepatts mit seiner Piepsteinmauer und in Verbindung mit der Fachwerktenne - solange sie noch erhalten bleibt - sind noch ländlich-ruhige Relikte zu erkennen, die es zu schützen gilt.</p> <p><i>Aufgrund der Entwicklung hin zum staatlich anerkannten Sole-Heilbad und der Lagegunst direkt am historischen Ortskern, ist es naheliegend, den Kurpark als zentrale Versorgungseinheit für Freizeit und Erholung in das Ortszentrum des Kurbades Bad Laer einzubeziehen.“</i></p> <p>Auch vor diesem Hintergrund ist die Fläche nördlich der Kirchhofburg von</p>
--	--	---

	<p>nung nicht notwendig. Es kann daher dahinstehen, dass es im Sinne der Gemeinde ist, an dieser Stelle eine Kita-Lösung zu erhalten. Die offiziellen Zahlen sprechen nämlich gegen einen konkreten Bedarf. Damit widersprechen diese auch der Lösung eines vermeintlichen Unterbringungsproblems, insbesondere dann, wenn sie als Argument herhalten müssen, um dem Mandanten die Nachfolgenutzung seines Grundstückes nur sehr eingeschränkt - nämlich als Kindergarten - zu ermöglichen. Inwieweit eine weitere Umstrukturierung hin zu altersgerechteren und spezielleren Angeboten notwendig werden wird, bleibt abzuwarten. Zwar handelt es sich bei dieser Prognose um eine Prognose des letzten Jahres. Der Landkreis, Herr Merse, führte aber aus, dass sich aktuell wohl abzeichne, dass der Bedarf in Bad Laer auskömmlich sei. Wie die Begründung an dieser Stelle ausführt, besteht zudem ein Pachtvertrag, der auch ohne eine entsprechende Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche fortgesetzt werden kann. Mit anderen Worten dürfte die öffentlich rechtliche Lösung über Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche unverhältnismäßig sein, wenn man privatrechtlich (und Vertragspartner ist hier die Gemeinde Bad Laer) den vermeintlichen Bedarf decken kann! Baurechtlich ist in den Wohngebieten gem. § 3 ff. BauNVO eine solche Einrichtung ausnahmsweise (§ 3) oder ausdrücklich (§ 4) zulässig. Es bedarf deshalb weder zur Fortsetzung der Nutzung noch zu deren Vertiefung der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche. Hierin sieht der Mandant einen erheblichen, ihn in seinen Grundrechten berührenden Verstoß gegen das Abwägungsgebot. Solange die Gemeinde Bad Laer keinen deutlicheren Bedarf für solche Gemeinbedarfsflächen im Inneren der Gemeinde darlegen kann, ist die Freihaltung für diese Zwecke unverhältnismäßig und mit dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht vereinbar. Bemerkenswert ist weiter die Begründung, dass seitens eines Dritten ein starkes Interesse an dieser Fläche bestehe. Dies mag zwar sein und lässt sich aus den bisherigen Verhandlungen auch bestätigen. Dies ist aber kein geeignetes Abwä-</p>	<p>unvergleichlicher Qualität: Zentral gelegen, sowohl für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Bad Laer wie auch für die der Kirchengemeinde, auch wenn sie noch ein wenig in der Schwebe bezüglich ihrer konkreten Nutzung sind. Gerade deshalb ist eine Festsetzung als halböffentliche „Fläche für den Gemeinbedarf“ besonders wichtig. Städtebauliche Ziele wie z.B. die „Stärkung und Belegung des Ortskerns“ mit der „Anbindung an den Kurpark“ und „Kirchennahe Stellplätze für Menschen mit Behinderungen“ als Synergieeffekt sind so nur über diese Fläche gleichermaßen zu erfüllen. Das Eigentumsrecht im zentralen Bereich einer Gemeinde kann u. E. so nicht über das gemeindliche Planungswohl gestellt werden. Individuelle Wohnnutzungen einer WA-Ausweisung für die gesamte Fläche - auch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Bad</p>
--	--	--

		<p>gungsmaterial für eine städtebauliche Einschränkung mit Grundrechtsbezug für den Mandanten. Auch wenn es sich anbietet, der Kirchengemeinde durch diese Nutzung für deren Planung eines Neubaus als Jugend- und Gemeindezentrum, i. V. m. einer Kindertagesstätte entgegenzukommen, rechtfertigt dies keine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche. Zum einen wird bezweifelt, dass nicht auch die Gemeinde selber über attraktive Flächen verfügt, die sie für eine solche Nutzung - auch zum Nutzen der Kirchengemeinde - entwickeln kann. In solchen Fällen ist bekanntlich wegen des mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche verbundenen Eingriffes in Art. 14 GG die Unzulässigkeit einer solchen Festsetzung verbunden. Zu fordern ist weiter bei der Festsetzung immer die exakte Zweckbestimmung der jeweils ausgewiesenen Fläche. Zweck kann es aber nicht sein, der Kirche ein Grundstück zuzusichern, da dies kein städtebaulicher Zweck im Sinne des Bau-rechtes ist. Dies gilt umso mehr, als es auch nicht um Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge geht, die in der ein oder anderen Weise raumbedeutsam sein könnte, sondern solche, die schlicht und einfach im Wege einer privatwirtschaftlichen Einigung zwischen zwei Parteien, hier Kirche und Mandant geklärt werden können. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zugunsten der Kirche auf Fremdgrundstücken setzt deshalb mehr voraus, als in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 339 zu finden ist.</p> <p>Ob hier die Nutzung für den oben genannten Zweck vernünftiger Weise aus Sicht der Kirche geboten ist und ob dies vor dem Hintergrund der allgemeinen Situation in Bad Laer zu einem städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelang wird, steht jedoch auf einem ganz anderen Blatt. Hier tritt hinzu, dass durchaus auch kirchliche Zwecke durch eine mit dem Grundrecht nach Art. 14 zu vereinbarende Festsetzung nach § 4 BauNVO ermöglicht werden könnte. Damit ist die Ausweisung der Fläche - auch teilweise - als Gemeinbedarfsfläche rechtlich zu beanstanden. Diese Ausweisung wäre durch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet zu ersetzen. Dies gilt für die Gesamtfläche des Grundstückes des Mandanten.</p>	<p>Laer -sind an diesem Ort stadtplanerisch nicht ziel-führend.</p> <p>Da es jedoch Tatsache ist, dass diese attraktive Fläche sich im Privatbesitz befindet, sind Gemeinde und auch die Kirchengemeinde gehalten, Ihre Nutzungsinteressen einvernehmlich mit dem Grundstückseigentümer vertraglich zu sichern.</p>
--	--	--	---

		<p>2.2 Verkehrsflächen mit besondere Zweckbestimmung Über große Teile der im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit besonderer Zwecksetzung ausgewiesener Flächen, verfügt die Kirchgemeinde bereits im Rahmen einer privatrechtlichen Nutzungsvereinbarung. Diese sichert Parkplätze sowie eine zweite Zufahrt zum Pfarrheim ab. Diese Flächen sind für den Mandanten für den Betrieb seines Grundstückes allerdings mindestens genauso wichtig. Man mag dabei auch berücksichtigen, dass diese Flächen in seinem Eigentum stehen. Eine Festlegung einer derartigen Einschränkung der Nutzung, dass nämlich diese Flächen nur noch einer besonderen Zweckbindung für die Allgemeinheit unterliegen, wird der Mandant nicht akzeptieren.</p> <p>Dies ist auch überhaupt nicht notwendig. Auch in der Vergangenheit hat er bereits mit Nutzern, hier der Kirchengemeinde, Einvernehmen erzielen können. Es besteht deshalb nicht einmal ein Planungsanlass für diese Festlegung. Zudem ist es so, dass das Pfarrhaus über eine eigene weitere Erschließung verfügt. Diese ist bewusst vor dem Hintergrund der bisherigen Situation hergestellt worden. Mit dieser weiteren Entschließung entfällt aber jedenfalls das städtebauliche Sicherheitsinteresse der Gemeinde an dieser Zuwegung.</p> <p>Es gilt im Grund das zur Gemeinbedarfsfläche Gesagte. Ohne genügenden Anlass wird der Mandant rechtswidrig in seinem Eigentumsgrundrecht verletzt. Auch dies wird er so nicht hinnehmen. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die keinerlei Beschränkungen unterliegt.</p> <p>2.3 Erschließung Der Mandant hat in den Gesprächen mit der Gemeinde immer wieder betont, dass die nun im Plan vorgesehene Erschließungsvariante für die hinterliegenden Flächen von der Kesselstraße her nicht in Betracht kommt. Dies liegt vor allem daran, dass diese Erschließung über ein privates Grundstück eines Dritten geht. Unabhängig von der Beziehung zu diesem</p>	<p>Der Vorschlag einer nördlichen Erschließung, der städtebaulich der einzig tragbare wäre, ist in der Tat „nur realisierbar, wenn die Gemeinde Sorge trägt, dass die Erschließung tatsächlich wie nebenstehend formuliert als gesichert anzusehen ist“. Die Gemeinde Bad Laer bestätigt diese Tatsache ausdrücklich, da sie über eine Kauf-Option für die Parkplatz-Fläche von der Kesselstraße bis zur nordwestlichen Grundstücksgrenze des Mandanten verfügt und bereit ist, diese in naher Zukunft umzusetzen. Damit wäre diese Fläche öffentlich und als „sichere“ nördliche Erschließung realisierbar.</p>
--	--	---	--

	<p>Dritten ist darauf hinzuweisen, dass eine solche Erschließung nur dann als gesicherte Erschließung anzusehen sein wird, wenn entweder über eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit eine Bindung an das herrschende Grundstück hergestellt werden kann. Das aber - genauso wie die dazu führenden Bedingungen - ist völlig offen, denn die Einräumung eines solchen Rechtes ist im konkreten Fall nicht gesichert. Damit kann diese Festsetzung nicht in der gewählten Form erfolgen. Die Gemeinde kennt diese Problematik, die in mehreren Gesprächen erörtert wurde. Warum sie dennoch weiterhin etwas planerisch vorsieht, das sich nicht umsetzen lässt, ist nicht nachvollziehbar. Außerdem macht sie damit die Berechtigten der Parzelle 12/4 zum Entscheider für eine Bebauung des Eigentums des Mandanten. Weiter ist bezogen auf die Inanspruchnahme des privaten Eigentümers für die Fremderschließung des Mandanten darauf hinzuweisen, dass dieses Erschließungskonzept angesichts der erheblichen Auswirkungen auf das Eigentum einer besonderen Begründung bedarf. Im vorliegenden Fall liegt eine solche Begründung nicht vor. So wäre das Allgemeinwohlinteresse zu werten und es wären Planungsalternativen zu erörtern. Dies ist - vor dem Hintergrund, dass die Flächen zur Sicherstellung des Planvollzuges auch enteignet werden können müssen - notwendig, vgl. dazu grundlegend BVerfG 1 BvR 1402/01; 1 BvR 565/91; 1 BvR 171/01</p> <p>Die planerisch vorgeschlagene Erschließung ist aber weder alternativlos noch nötig, da die Erschließung über das Eigentum des Mandanten geführt werden kann. Anderes ist dem Mandanten nicht zuzumuten, insbesondere dann nicht, wenn sie die Möglichkeit haben, auf ihrem eigenen Grundstück an die hinter liegenden Wohnbauflächen heranzukommen. Der Mandant plant auf seinem Grundstück generationsübergreifendes Wohnen in zentraler Lage von Bad Leer. Dabei soll vor allem der Bereich, der nach dem Planentwurf für Wohnen ausgewiesen ist, genutzt werden. Hierzu werden aber weitergehende Festsetzungen und eine (geringe) Erweiterung des WA Bereiches nötig. Der Bebauungszusammenhang soll in</p>	<p>Im Falle einer Gemeinbedarfsnutzung im südlichen Bereich – unabhängig ob die Fläche als solche festgesetzt oder im WA-Gebiet als solche genutzt würde und auch Kinder und motorisch eingeschränkte Personen diese Außenfläche nutzten, wäre es für diese zunächst ein Gefahrenpunkt, für alle Bewohner jedoch auch eine Einschränkung der Wohnqualität, da der Ausblick sowie die akustische Wahrnehmbarkeit ebenfalls immer auf Verkehrsflächen gerichtet wäre.</p> <p>Darüberhinaus wird vor einer weiteren Verkehrsbelastung der Remseder-/ Bahnhofstraße und dem dort entstehenden Nadelöhr im Bereich des angehenden Schweinepatts gewarnt.</p> <p>Bei einer Verkehrserschließung der nördlich gelegenen WA-Fläche über die Zufahrt Remseder Straße / Bahnhofstraße ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch an- und abfahrende Fahrzeuge zu rechnen. Die Zufahrt liegt in</p>
--	--	--

etwa folgende Gestalt haben:



:
Die geplanten Stadtvillen müssen erschlossen werden. Wie auf der Skizze erkennbar, soll die Erschließung nach Auffassung des Mandanten auf eine Wendeanlage in der Mitte des Grundstücks zulaufend erfolgen. Von dort findet die Verteilung auf die Stellplatzanlagen statt. Diese Erschließung beachtet alle Anforderungen des Landkreis Osnabrück bezogen auf Stellplatzzahl, Ausrichtung der Stellplätze und insbesondere auf Anfahrbarkeit mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen und Sicherung der Erreichbarkeit mit den Fahrzeugen der AWIGO nach RAS06. Der „Schweinepatt“ und die davor ste-

einer Kurve und entlang der Bahnhofstraße sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen, wodurch die Übersichtlichkeit weiter eingeschränkt wird. Hinzu kommt, dass der Gästeparkplatz eines benachbarten Hotels ebenfalls innerhalb der Kurve angefahren wird.

hende „Piepsteinmauer“ sollen weiterhin ablesbare Grenze des Grundstückes bleiben und in ihrer Bedeutung durch vorgelagerte Grünflächen verstärkt werden. Hierbei geht es dem Mandanten um eine schonende Integration der Stellplätze in das Grundstück und die Wahrung eines flächensparenden Vorgehens für die gesamt Verkehrsabwicklung. Diese wird auch so herzurichten sein, dass störende Effekte auf Gärten, Terrassen oder Balkone vermieden werden können.

2.4 Gebietsabgrenzung / Festsetzungen / Maß der baulichen Nutzungen

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Planung sind die Festsetzungen des Planentwurfes bezogen auf den WA Bereich nicht ausreichend. Der Mandant plant folgende Bebauung:



Es wird daher zunächst angeregt, statt einer zweigeschossigen Bauweise auch eine Dreigeschossigkeit zuzulassen. Diese erscheint im Vergleich mit den umstehenden Objekten als

Städtebaulich ist die vorgelegte Planung mehr von der Ausrichtung der Wohngebäude auf die Stellplatzanlage geprägt als umgekehrt.

Das autogerechte der Erschließungsanlage wird deutlich vermittelt. Eher ist es so, dass die Optimierung der Verkehrsflächen auf Kosten der Wohnqualität geschieht.

Sowohl der Ausblick aus den Wohnungen als auch deren Zugang ist unmittelbar mit den Stellplätzen zu teilen.

Der hohe Anteil an Verkehrsfläche führt zu einem Versiegelungsgrad der den Zielen einer Flächen schonenden Bauleitplanung diametral entgegen steht. Zusätzlich käme es zu einer starken Beeinträchtigung des Ortsbildes in un-

	<p>maßstabsgerecht und der Örtlichkeit zumutbar. Die Dreigeschossigkeit ist auch notwendig, um die Dachgestaltung als „Mansarddach“ umzusetzen. Als Vorteil dieser Dachform ist die verbesserte Nutzbarkeit des Dachgeschosses anzuführen. Dabei ist dadurch, dass dieses Geschoss vollständig als Dach wahrgenommen wird, andererseits aber auch eine deutlich kompaktere Anmutung des Gebäudes gegeben.</p> <p>Eine Zweigeschossigkeit, um das übliche Staffelgeschoss ergänzt, würde eine identische Wahrnehmung des Gebäudes bewirken, aber wegen der aufgesetzten Struktur deutlich inhomogener wirken, weniger ansprechend erscheinen und wäre andererseits wegen der Einschränkungen des oberen Geschosses nicht so gut nutzbar. Entsprechend dieser Anregung wäre auch die Festlegung der zulässigen Dachformen um „MD“ zu ergänzen.</p> <p>Die Festlegungen zur GFZ und GRZ können so verbleiben. Bezogen auf die Regelung zu Einzelhäusern wird angeregt, diese zur abstrakten Regelung der „offenen Bauweise“ zu verändern. Damit wäre - bezogen auf die Frage der Variabilität der Zuschnitte der Gebäude und der grundstücksbezogenen Fragestellungen eine höhere - wünschenswerte - Flexibilität haben. Nicht hinnehmbar ist die Regelung zu den Baugrenzen. Zunächst sei auf die einschlägige Rechtsprechung des BVerwG hingewiesen, das mit Blick auf die enge Begrenzung von Baumöglichkeiten durch Baugrenzen klar gestellt hat, dass die Festsetzung von Baugrenzen städtebaulich zu motivieren ist, vgl. BVerwG Beschluss vom 08.01.2002 - 4 BN 61.01. Auch wenn das BVerwG nicht verlangt, dass zwingende Grenzen einzuhalten sind, kann nicht nachvollzogen werden, warum der Plangeber derart restriktiv an diese Frage herangeht.</p> <p>Bereits in der jetzigen Planfassung ist es tatsächlich gar nicht möglich, die GRZ angesichts der eingeräumten Baufenster komplett auszunutzen. Die Überplanung mutet hier ein wenig an, wie eine Planung, die pauschal erst einmal Grenzen setzt, um dann - möglicherweise über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO</p>	<p>mittelbarer Nähe der historisch bedeutsamen Kirchhofburg. Darüber hinaus würde den Zielen des staatlich anerkannten Sole Heilbades Bad Laer ein moderner Kurort mit ländlichem Charakter zu sein nachhaltig entgegengewirkt.</p> <p>Es wird nicht bestritten, dass das Mansarddach Vorteile aufweist, jedoch ist es vor allem in verdichteten Stadtgebieten der Gründerzeit anzutreffen. Die für diese Dachform typischen Steildachflächen ermöglichen eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachgeschossfläche, nicht jedoch im selben Ausmaß wie das darunterliegenden Vollgeschosses.</p> <p>Der dreifache serielle Einsatz von nur einem Gebäudetyp, der darüberhinaus erhebliche formale Mängel der Fassaden- und Balkongestaltung aufweist, wird dem hochwertigen Anspruch der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht gerecht. Die Gebäude haben eine Grundfläche</p>
--	--	---

	<p>diesen Konflikt dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu überlassen. Dies ist unzulässig. Weiterhin ist auch nicht erkennbar, an welchen örtlichen Gegebenheiten der Plangeber die Festlegung der Baugrenze orientiert. Da hier kein Bestand überplant wird, ergibt sich auch kein erkennbares Regelungsinteresse im Sinne eines Bestandsschutzes. Auch hier vermisst der Mandant abermals eine Auseinandersetzung der Gemeinde mit der Frage der Entziehung einer konkreten eigentumsrelevanten Position.</p> <p>Es wird daher gefordert, die Baugrenze des bisher unbebauten Teils des Grundstückes an den allgemeinen Abstandsregelungen auszurichten. Damit wäre eine umlaufende Baugrenze bezogen auf den Mindestabstand von 3 m (ggf. auch zur öffentlichen Wegeparzelle des „Schweinepatt“) sachgerecht. Die oben vorgestellte Bebauung hält diese Grenzen ein. Bezogen auf die Ausdehnung der WA Fläche wird schließlich angeregt, diese an dem geplanten Vorhaben zu orientieren. Dabei wäre insbesondere im Bereich zu den Flurstücken 366/12 und 375/12 eine Erweiterung der WA Fläche notwendig, um dort die dritte Stadtvilla zu ermöglichen. Dies ginge einher mit einer Verkleinerung der - aus hiesiger Sicht (3.0.) nicht sachgerechten Gemeinbedarfsfläche.</p> <p>2.5 Datenschutz</p> <p>Auf Seite 13 und 14 der Begründung wird unter dem Aspekt „soziale Infrastruktur / Gemeinderat“ ausdrücklich der Mandant bzw. dessen Familie als Eigentümer des Grundstückes genannt. Da andere Möglichkeiten zur eindeutigen Kennzeichnung des Grundstückes zur Verfügung stehen bittet der Mandant dringend im Sinne seiner Persönlichkeitssphäre und im Sinne des Datenschutzes darum, diese namentliche Benennung zu entfernen und dies auch bei der Abwägung zu beachten. Die in diesem Schreiben verwendeten Darstellungen aus dem Vorentwurf der Planungen für die Bebauung der WA Fläche sind urheberrechtlich geschützt.</p>	<p>von ca. 16x14 Metern und fügen sich mit ihrem städtischen Charakter schwer in die Ortsbild prägende Situation mit dem historischen Gesamtensemble Kirchhofburg und das bisher noch eher ländlich anmutende Ambiente des Schweinepatts ein.</p> <p>Die befestigte Fläche der Erschließungsstraße mit Wendepplatz und Stellplatzanlagen bilden den Mittelpunkt der Wohnanlage. Die Erschließungsstraße, die das Gelände von Süden nach Norden durchquert komplettiert das Bild eines autogerechten Ortsteils inmitten der ländlichen Gemeinde Bad Laer.</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten liegt wohl bei mindestens 28 Einheiten, denn es werden 28 Stellplätze aufgeführt. Seitens der Gemeinde werden aus städtebaulichen Gründen maximal 18 Wohneinheiten als ortsangemessen betrachtet Sowohl die kompakten Baukörpern als auch die weit über dem Limit angedachten Wohneinheiten widersprechen</p>
--	---	--

			<p>Der Mandant bittet und - nach der Vorgeschichte - erwartet, dass seine Anregungen und Bedenken aufgenommen werden. Er wird bei allem Verständnis für die Interessen der Kirche eine einseitige Belastung nur seines Grundstückes verbunden mit der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen nicht akzeptieren und gegen diese rechtlich vorgehen. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde trotz dringender Bitten des Mandanten ihm noch Zeit für die Verhandlungen mit der Kirche einzuräumen, dieses Verfahren nun weiter betreibt, äußerte er Unverständnis für diese Haltung, die nicht zu einem guten Miteinander gehört. Gleichzeitig bittet der Mandant um Berücksichtigung seiner Planungen für den hinteren Teil seines Grundstückes. Auch hierzu ist er gerne bereit, Gespräche zu führen. Er bittet, bevor das Planverfahren fortgesetzt wird, hierzu einen Vorschlag zu machen. Der Unterzeichner ist bevollmächtigt, das Verfahren weiter juristisch zu begleiten. Es wird darum gebeten, dem Mandanten die geplante Abwägung vor der politischen Beratung zugänglich zu machen.</p>	<p>diesen städtebaulichen Zielen nachhaltig.</p> <p>Beschlussempfehlung: Dem städtebaulichen Gesamtkonzept des Mandanten mit den auf den Vorseiten kommentierten Eigenschaften wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt bei Überarbeitung der Begründung für die erneute Offenlage gem. §13a BauGB.</p> <p>Der Abwägungsprozess obliegt den politischen Gremien der Gemeinde Bad Laer und nicht einzelnen Privatpersonen. Gleichwohl werden die Anregungen aus der Bürgerschaft sachgerecht abgewogen.</p>
12.	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p> <p>Bezirksstelle Osnabrück Am Schölerberg 7 49082 Osnabrück</p>	12.08.	<p>Im vorbenannten Plangebiet sowie daran angrenzend befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die geplanten Festsetzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden. Insofern werden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vor gebracht.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>

13.	<p>TEN - Teutoburger Energie Netzwerk eG</p> <p>Postfach 13 22 49166 Hagen a.T.W.</p>	15.08.	<p>Mit ihrem Schreiben „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Südlicher Kurpark“ vom 21.07.2016 baten Sie uns erneut um Stellungnahme. Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir keine weiteren Anmerkungen. Die Punkte in der Stellungnahme _ Offenlage gem. 4.1/4.2 BauGB unter Nr. 14 vom 28.04.2016 bleiben seitens der TEN bestehen:</p> <p>Im Bereich der Straße „Am Bach“ wird die Offenlegung des Salzbachs thematisiert. In Hinblick auf eine mögliche Offenlegung, weisen wir darauf hin, dass sich im Bereich des unterirdisch verlegten Salzbachs Versorgungsleitungen der TEN als auch von der Gemeinde Bad Laer befinden, die mehrmals den Salzbach über der Verrohrung kreuzen. Sollte eine Offenlegung umgesetzt werden sind diese Leitungen umzulegen und mindestens 1,2m unter der Grabensohle zu verlegen.</p> <p>Im Gebiet ist unter Punkt 6.4 seitens der TEN zurzeit keine Erweiterung des Fernwärmenetzes geplant.</p> <p>Anbei erhalten Sie die relevanten Bestandspläne unserer Versorgungseinrichtungen.</p>	<p>Der Anmerkung, die bei Offenlegung des Salzbaches erwähnten Leitungen umzulegen und mindestens 1,2 m unter der Grabensohle zu verlegen, wird beachtet.</p>
14.	<p>Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems</p> <p>Geschäftsstelle Osnabrück Mercatorstraße 8 49080 Osnabrück</p>	15.08.	<p>Seitens der Geschäftsstelle Osnabrück des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems sind zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern Südlich Kurpark“ weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen.</p>
15.	<p>Telekom Deutschland GmbH</p> <p>Technik Niederlassung Nord Produktion Technische Infrastruktur 12 Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück</p>	17.08.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68Abs.1TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der</p>	<p>Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

			<p>Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
16.	<p>Bistum Osnabrück Bischöfliches Generalvikariat Postfach 13 80 49003 Osnabrück Abteilung Kirchengemeinden Hasestraße 40a 49074 Osnabrück</p>	19.08.	<p>Zur oben genannten Planung sind weder von der örtlich zuständigen Kirchengemeinde Mariä Geburt noch von unserer Seite aus weitere Anregungen vorzutragen. Auf unsere Stellungnahme vom 2. Mai 2016 nehmen wir insoweit Bezug. Die Kirchengemeinde plant die Errichtung eines neuen Pfarrheimes und Kindergartens im Bereich des jetzigen Kindergartenstandortes, sodass die Planungen der Gemeinde Bad Laer, eine für die Öffentlichkeit zugängliche Einrichtung für soziale Zwecke mit Schwerpunkt Kinder- und Jugendarbeit im Ortskern zu etablieren, nach wie vor begrüßt werden. Da hier die Interessen des privaten Grundstückseigentümers und bisherigen Verpächters der in der Hofstelle untergebrachten Krippe nicht unerheblich berührt werden, ist die Kirchengemeinde sehr an einer für alle Beteiligten einvernehmlichen und zufriedenstellenden Lösung interessiert. Die Kirchengemeinde erhält eine Durchschrift dieses Schreibens zur Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen Die Pläne der Kirchengemeinde lagen zum Zeitpunkt der Abwägung noch nicht vor und sind nicht mehr in das jetzige Verfahren zu integrieren. Gem. §31BauGB können Ausnahmen und Befreiungen vorgesehen werden, die im B-Plan ausdrücklich vorgesehen sind und solche, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Jetzt absehbar wäre ggfls. eine maßvolle Anpassung der Baufenster an neue bauliche Gegebenheiten.</p>
17.	Handwerkskammer Osnabrück - Emsland -	19.08.	Gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus unserer Sicht	Keine Bedenken und Anre-

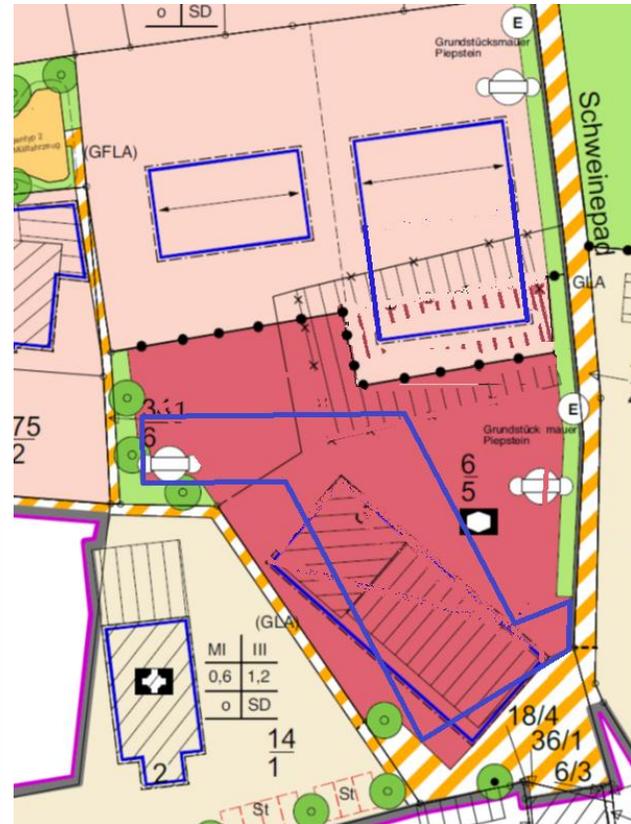
	<p>Grafschaft Bentheim</p> <p>Bramscher Str. 134-136 49088 Osnabrück</p>		<p>keine Bedenken.</p>	<p>gungen.</p>
<p>18.</p>	<p>Landkreis Osnabrück</p> <p>Der Landrat Fachdienst 6 Planen und Bauen -Planung-</p> <p>Landkreis Osnabrück Postfach 25 09 49015 Osnabrück</p>	<p>19.08.</p>	<p>Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Regional- und Bauleitplanung</p> <p>Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Den Auswirkungen, welche von den Entwicklungsflächen für Wohnen ausgehen, ist durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft im Bereich der Remseder Straße ein regional bedeutsamer Wanderweg (RROP 2004 D 3.8 03). Weiterhin ist eine „sonstige Eisenbahnstrecke“ (D 3.6.201) von der Planung erfasst. Sollten durch die beabsichtigte Bauleitplanung Änderungen an Bahnübergängen an z. Zt. stillgelegten Bahnstrecken vorgenommen werden, ist eine Option auf Wiedereinrichtung aufzunehmen, falls die Strecke durch einen Dritten wieder betrieben werden sollte.</p> <p>Das Plangebiet entspricht mit seiner Lage den durch Bad Laer formuliertem Grundsatz, vor allem im Bestand zu planen (Gemeindeentwicklungs-Strategie Bad Laer 2030 -- Zwischenbericht, S. 7), welcher sich auch im Ergebnis der Ratsbefragung (vgl. ebd. S. 35) widerspiegelt.</p> <p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2 ff VV- BauGB wird hingewiesen. Die Präambel ist noch in der Planzeichnung einzufügen. Es ist darauf zu achten, dass die maßgeblichen Fassungen der betroffenen Gesetzesgrundlagen in der Präambel benannt werden. Eine Übersichtskarte sollte ebenfalls enthalten sein, damit eine eindeutige Zuord-</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Präambel sowie der Übersichtsplan sind bereits eingearbeitet.</p>

		<p>nung im Gemeindegebiet möglich ist. Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß g 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert. Im süd-östlichen Plangebiet wurde aufgrund des bereits vorhandenen Seniorenwohnheimes ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Nach 5 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Höchstgrenze einer möglichen Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Vorliegend wurde jedoch eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Es mangelt vorliegend an einer Begründung i. S. d. g 17 Abs. 2 BauNVO.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern Südlicher Kurpark“ der Gemeinde Bad Laer keine Bedenken. Die in der Stellungnahme vom 18.04.2016 geäußerten Bedenken wurden in den neu vorgelegten Planunterlagen berücksichtigt. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den B-Plan folgende bedenken: Bei Erdarbeiten im direkt nördlich an die Kirchhofburg angrenzenden Bereich ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück hinzuzuziehen. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planunterlage hingewiesen.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen zum Natur- und Bodenschutz sowie zur Wasserwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von 5 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen. Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bau-</p>	<p>Der Übertragungsfehler wurde im Plan korrigiert</p> <p>Der nebenstehende Text wurde bereits als Hinweis 3.2 in den B-Plan übernommen. (s. auch Pkt.3, Stadt Osnabrück, Stadt- und Kreisarchäologie)</p>
--	--	--	--

			leitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV- BauGB gebeten.	
19.	Kreis Warendorf Postfach 110561 48207 Warendorf	19.08.	Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich keine Anregungen und Bedenken	Keine Anregungen und Bedenken.
20.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Außenstelle Meppen -Bereich Bergbau- Vitusstr. 6 49716 Meppen	23.08.	Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Außenstelle Meppen - Bereich Bergbau - wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrungen (Solebohrung) der Bad Laer Touristik GmbH Glandorfer Straße 5 49196 Bad Laer Bitte beteiligen Sie daher o.g. Unternehmen direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Auf die postalische Übersendung einer Stellungnahme wird verzichtet.	Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer Tiefbohrung (Sole-Bohrung) der Bad Laer Touristik GmbH. Die Bad Laer Touristik wurde beteiligt und hat keine Bedenken und Anregungen.
21.	Bundesagentur für Arbeit Agentur für Arbeit Osnabrück Johannistorwall 56 49080 Osnabrück	23.08.	Hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus arbeitsmarktpolitischer Sicht keine Bedenken.	Keine Bedenken undAnregungen.
22.	Landkreis Osnabrück Der Landrat Fachdienst 6 Planen und Bauen -Planung- Landkreis Osnabrück	15.09.	Ergänzend zur Stellungnahme vom 16.08.2016 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht. <u>Untere Wasserbehörde</u> Das Ergebnis der Prüfung zur Kapazitätserweiterung der kommunalen Kläranlage ist in den Unterlagen des B-Plans darzustellen.	Die Gemeinde Bad Laer hat gemeinsam mit Schumacher Kläranlagen ein Gesamtkonzept zur Schmutzwasserentsorgung entwickelt. Für die nähere bauliche Entwicklung wie die des B-Plans 339 ist die

	<p>Postfach 25 09 49015 Osnabrück</p>	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort im Sinne von 5 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG. Es handelt sich um den Standort „Bahnhofstr. 21“, Altlastenkatasternr. 459 005 130 5010. Für den besagten Standort liegt der unteren Bodenschutzbehörde bislang nur für einen Teilbereich ein Gutachten über Sanierungsarbeiten vor, die Anfang 2009 durchgeführt wurden. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Altstandortgeländes. Für den südlichen Bereich liegender unteren Bodenschutzbehörde bislang keine Gutachten bzw. Untersuchungsergebnisse vor, so dass hier eine wohnbauliche Nutzung zunächst gutachtlich durch Bodengutachten festzustellen ist. Der Standort ist zudem im B-Plan darzustellen. Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p>	<p>Abwasserversorgung sichergestellt. Der Standort wird in der Begründung zum B-Plan übernommen. Der südliche Bereich ist seit ca. 5 Jahren bebaut und zwar mit einer wohnbaulichen Nutzung. Im Zuge der Baugenehmigung ist die Untere Bodenschutzbehörde nicht beteiligt worden. Der Bereich ist baulich fertiggestellt, weitere Planungs- bzw. Baumaßnahmen liegen derzeit nicht an und sind in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten.</p>
<p>23.</p>	<p>Politische Gremien der Gemeinde Bad Laer Bauausschuss, Verwaltungsausschuss, Rat</p>	<p>Nach der erneuten Offenlage des B-Planes 339 vom 19.07. – 19.08.2016 wurde das Ergebnis der Offenlegung im Zuge der Abwägung den politischen Gremien der Gemeinde zur Diskussion und Entscheidung vorgelegt. Während des politischen Beratungsprozesses wurden für das Grundstück nördlich der Kirchhofburg neue Bebauungsvarianten bzw. Grundstückszuschnitte für die WA- und die Gemeinbedarfsfläche diskutiert, gem. beigefügtem B-Planausschnitt / Ausschnitt Machbarkeitsstudie. WA-Fläche: Für die WA-Fläche wurde vorgeschlagen bei der Erschließung von Norden zu bleiben und das östliche Baufeld nach Süden</p>	<p>Beschlussempfehlung: Es wird vorgeschlagen, den Anregungen zu folgen und die marginal geänderte Planung in den Bebauungsplan einzuarbeiten sowie diesen erneut öffentlich auszulegen. Da die Grundlagen der Planung nicht betroffen sind, sollte der geänderte B-Plan in verkürzter Offenlage ausgelegt werden, gem. §3 (3), §4 (4) in Verbindung mit §13 Nr. 2 und 3 BauGB</p>

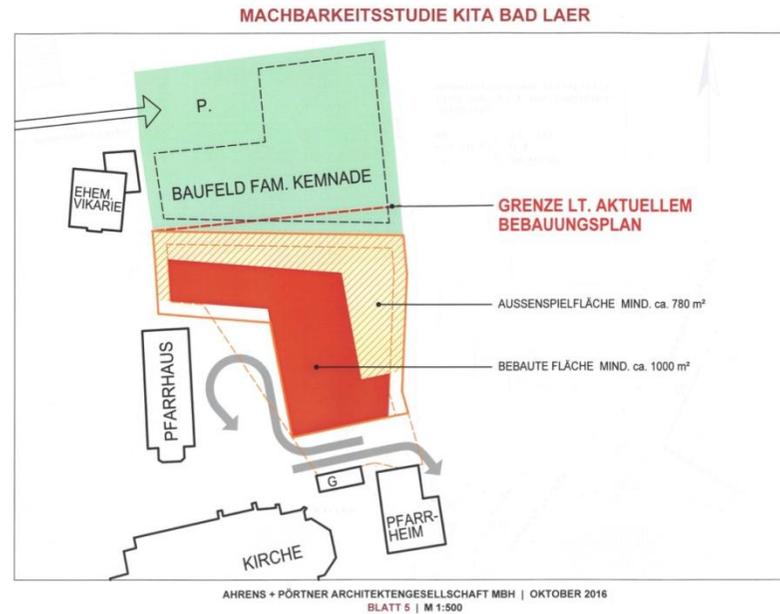
zu erweitern, so dass maximal drei Einzelgebäude mit je maximal 6 Wohneinheiten realisiert werden können. Darüber hinaus wurde angeregt, für dieses WA-Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zuzulassen.



Für beide Baufenster im Bereich der WA-Fläche maximal 18 WE

Gemeinbedarfsfläche:

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine Machbarkeitsstudie für eine Kindertagesstätte vorgestellt, die sowohl das erforderliche Baufeld als auch die erforderlichen Freiflächen und Erschließungsflächen darstellt.



Abwägungsvorschlag nach verkürzter Offenlegung

Stellungnahmen

Anmerkungen und

im November 2016			Vorschlag zur Abwägung (rot eingefärbt)	
24.	LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen Postfach 3206 49022 Osnabrück	14.11.	<p>Zu dem Bebauungsplan Nr. 339 „Ortskern Südlich Kurpark“ ist aus der Sicht des LGLN folgendes zu bemerken: Aus der bei dem Bebauungsplan verwendeten Planunterlage geht nicht hervor, wer Planverfasser ist, da der entsprechende Verfahrensvermerk des LGLN RD Osnabrück-Meppen, 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" (W-BauGB), zuletzt geändert durch RdErl. d. MS v. 18.04.1996 (NdsMBI. 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. 41.2.7 W-BauGB nachgewiesen werden soll.</p>	<p>Den Hinweisen wird gefolgt. Eine Reinzeichnung des B-Plans wird voraussichtlich nach Satzungsbeschluss erfolgen.</p>
25.	Schuhmacher Kläranlagen GmbH Postfach 1812 38288 Wolfenbüttel	18.11.	<p>Zu der uns mit Schreiben vom 04.11.2016 übersandten Aufforderung zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem.§4 Abs. 3 BauGB {5 4 Abs.3 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern Südlich Kurpark“ nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 18.04.2016 und vom 25.07.2016. 2. Die Belastungssituation der Kläranlage hat sich nicht verändert. 3. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung von zusätzlichen Schmutzfrachten aus der geplanten Verdichtung von Wohngrundstücken kann erst nach Fertigstellung der geplanten Kläranlagenweiterung sicher-</p>	<p>Die Gemeinde Bad Laer hat gemeinsam mit Schuhmacher Kläranlagen ein Gesamtkonzept zur Schmutzwasserentsorgung entwickelt. Für die weitere bauliche Entwicklung wie die des B-Plans 339 ist die Abwasserversorgung sichergestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

			gestellt werden. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Schmidt (Tel. 05331/9727-72) gerne zur Verfügung.	
26.	Bad Laer Touristik GmbH Glandorfer Straße 5 49196 Bad Laer	23.11.	Vielen Dank für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren. Von Seiten der Bad Laer Touristik GmbH bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Keine Anregungen und Bedenken.
27.	Stadt Osnabrück Archäologische Denkmalpflege Postfach 4460 49034 Osnabrück	18.11.	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den B-Plan folgende Bedenken: Bei Erdarbeiten im direkt nördlich an die Kirchhofburg angrenzenden Bereich ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück hinzuzuziehen. Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde wird auf der Planunterlage hingewiesen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
28.	NLWKN Niedersächsischer Landesbetrieb Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Drüdingstraße 25 49661 Cloppenburg	21.11.	Die Unterlagen zum 0.9. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, sind folgende Hinweise zu beachten: Das Vorhaben befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (s. Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen hierzu steht Ihnen Herr Stienken, Tel. 04471/886 - 170, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
29	Kreis Warendorf Postfach 110561, 48207 Warendorf	21.11.	Zu dem o.a. Planungsvorhaben trage ich keine Anregungen und Bedenken vor.	Keine Anregungen und Bedenken.
30.	EWE NETZ GmbH Postfach 2501, 26015 Oldenburg	22.11.	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.	

			<p>Im Plangebiet betreibt die EWE NETZ GmbH Versorgungsanlagen. Über die genaue Art und Lage der Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufenhttps/</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Otto Schniers unter der folgenden Rufnummer: 05961 2001-296.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
31.	Handwerkskammer Osnabrück Bramscher Straße 134 - 136 49088 Osnabrück	27.11.	Gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Keine Anregungen und Bedenken.
32.	Stadt Sassenberg Bauverwaltungsamt Postfach 1240 48331 Sassenberg	23.11.	Seitens der Stadt Sassenberg werden zu dem oben genannten Planverfahren im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Belange der Stadt Sassenberg werden durch die Planungen nicht berührt.	Keine Anregungen und Bedenken.
33.	ArL Weser -Ems	23.11.	Seitens der Geschäftsstelle Osnabrück des Amtes für regiona-	Keine Anregungen und

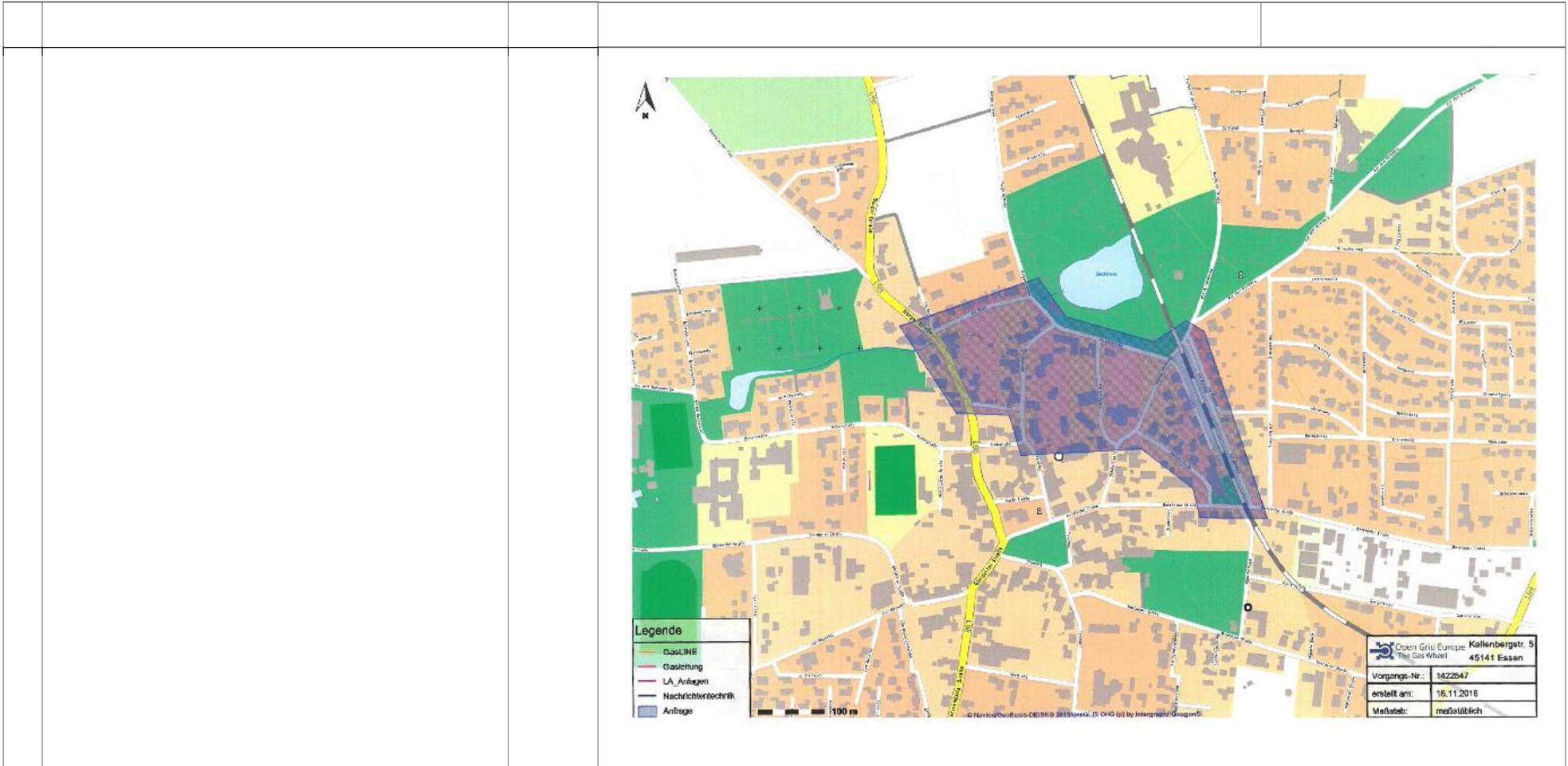
	Geschäftsstelle Osnabrück Mercatorstraße 8 49080 Osnabrück		le Landesentwicklung Weser-Ems sind zum Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Südlich Kurpark“ weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen.	Bedenken.
34.	TEN Teutoburger Energie Netzwerk eG Postfach 1322 49166 Hagen a. T. W.	24.11.	<p>Mit Ihrem Schreiben „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Südlicher Kurpark“ vom 04.11.2016 baten Sie uns erneut um Stellungnahme. Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Die Punkte zur Stellungnahme vom 28.04.2016 bleiben seitens der TEN bestehen:</p> <p>Im Bereich der Straße „Am Bach“ wird die Offenlegung des Salzbachs thematisiert. In Hinblick auf eine mögliche Offenlegung, weisen wir darauf hin, dass sich im Bereich des unterirdisch verlegten Salzbachs Versorgungsleitungen der TEN als auch von der Gemeinde Bad Laer befinden, die mehrmals den Salzbach über der Verrohrung kreuzen. Sollte eine Offenlegung umgesetzt werden sind diese Leitungen umzulegen und mindestens 1,2m unter der Grabensohle zu verlegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der oben genannten Telefonnummer T. 05401-892210 zur Verfügung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
35.	Landkreis Osnabrück Postfach 2509 49015 Osnabrück	25.11.	<p>Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Regional- und Bauleitplanung</u> Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 20D4 für den Landkreis Osnabrück liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Den Auswirkungen, welche von den Entwicklungsflächen für Wohnen ausgehen, ist durch angemessene Nutzungsbeschränkungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft im Bereich der Remseder Straße ein regional bedeutsamer Wanderweg (RROP 2004 D 3.8 03).</p>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

	<p>Weiterhin ist eine „sonstige Eisenbahnstrecke“ (D3.6.2 01) von der Planung erfasst. Sollten durch die beabsichtigte Bauleitplanungen Änderungen an Bahnübergängen an z. Zt. stillgelegten Bahnstrecken vorgenommen werden, ist eine Option auf Wiedereinrichtung aufzunehmen, falls die Strecke durch einen Dritten wieder betrieben werden sollte.</p> <p>Das Plangebiet entspricht mit seiner Lage den durch Bad Laer formuliertem Grundsatz, vor allem im Bestand zu planen (Gemeindeentwicklungs-Strategie Bad Laer 2030 - Zwischenbericht, S. 7), welcher sich auch im Ergebnis der Ratsbefragung (vgl. ebd. S. 35) widerspiegelt.</p> <p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2ff W- BauGB wird hingewiesen. Die in der Präambel genannten gesetzlichen Grundlagen sind zu überarbeiten. Die NGO ist bereits seit 2011 außer Kraft und die NBauO wurde 2012 novelliert.</p> <p>Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu benötige ich <u>unmittelbar</u> nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine beglaubigte Abschrift, die die bisherigen und aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans dokumentiert.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u></p> <p>Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern Südlicher Kurpark“ der Gemeinde Bad Laer keine Bedenken. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen den B-Plan folgende Bedenken: Bei Erdarbeiten im direkt nördlich an die Kirchhofburg angrenzenden Bereich ist die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück hinzuzuziehen.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.</p>	<p>Die Präambel wurde im Sinne der Hinweise überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt, zu Jahresbeginn 2017 werden die gewünschten Berichtigungen vorgelegt.</p> <p>Der nebenstehende Text wurde bereits als Hinweis 3.2 in den B-Plan übernommen. (s. auch Pkt.3, Stadt Osnabrück, Stadt- und Kreisarchäologie)</p>
--	---	--

	<p>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.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Im Plangebiet befindet sich ein Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Ziff.2 BBodSchG 5 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG. Es handelt sich um den Standort „Bahnhofstr. 21“, Altlastkatasternr. 459 005 130 5010. Dieser Standort ist in den Planunterlagen als Altstandort mit dem Hinweis „Altlastverdachtsfläche“ zu kennzeichnen.</p> <p>Nachrichtlich verweise ich auf den Muster-Einführungserlass der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG)-Vorschriften mit Bezug zum allgemeinen Städtebaurecht vom 09.09.1997.</p> <p>Hiernach sind die Kommunen als Planungsträger bei der Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen u. a. verpflichtet, Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) in den Planunterlagen <u>darzustellen</u>.</p> <p>Für den besagten Standort liegt der unteren Bodenschutzbehörde bislang nur für einen Teilbereich ein Gutachten über Sanierungsarbeiten vor, die Anfang 2009 durchgeführt wurden. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Altstandortgeländes. Für den südlichen Bereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde bislang keine Gutachten bzw. Untersuchungsergebnisse vor, so dass hier eine wohnbauliche Nutzung zunächst gutachtlich durch Bodengutachten festzustellen ist. Die Untere Bodenschutzbehörde bekräftigt die in der Stellungnahme vom 15.09.2016 getroffene Feststellung, dass die Eignung des Standortes für eine wohnbauliche Nutzung nur nach der Vorlage eines Gutachtens zur Orientierenden Untersuchung des Standortes durch einen Fachgutachter mit Sachverständigennachweis gem. 5 18 Satz 1 BodSchG entschieden werden kann. Für eine wohnbauli-</p>	<p>Der Standort wurde in der Begründung zum B-Plan übernommen.</p> <p>Der südliche Bereich ist seit ca. 5 Jahren bebaut und zwar mit einer wohnbaulichen Nutzung. Im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung durch den Landkreis Osnabrück ist die Untere Bodenschutzbehörde nicht beteiligt worden.</p> <p>Der Bereich um den Altlastestandort ist seit einigen Jahren baulich fertiggestellt, weitere Planungs- bzw. Baumaßnahmen liegen derzeit nicht an und sind in absehbarer</p>
--	--	---

			<p>che Nutzung des Standortes ohne gutachterliche Gefährdungsabschätzung kann durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück keine Zustimmung erfolgen.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von 5 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.</p> <p>Um Übersendung einer Ausfertigung der o. a. Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 W - BauGB gebeten.</p>	<p>Zukunft nicht zu erwarten, da auch das Flächenpotential ausgeschöpft ist. Nach mündlicher Auskunft des LANDKREISES ist dennoch der Altlastenstandort im B-Plan darzustellen oder im Zuge der Abwägung überzeugend zu behandeln.</p>
36.	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück</p> <p>Johann-Domann-Straße 2 49080 Osnabrück</p>	25.11.	<p>Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>
37.	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str.2 26789 Leer</p>	14.11.	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>
38.	<p>Planakunft.Nord@telekom.de</p>	18.11.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>

			Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.	
39.	Freiwillige Feuerwehr Bad Laer Gemeindebrandmeister Bernhard Reckwerth Bernhard Reckwert@ten-eg.de	21.11.	Aus Sicht der Feuerwehr ist eine ausreichend breite und belastbare Straße zum Befahren mit einem LKW HLF 20 (16To) zu gewährleisten. Zudem muss die Löschwasserversorgung mit einem Leistungsfähigen Hydrantennetz versehen werden. Ob eine unabhängige Löschwasserversorgung notwendig ist, muss geprüft werden. .	Die Hinweise bzw. Bedingungen werden geprüft und beachtet.
40.	PLEDOC GmbH Postfach 120255 45312 Essen Leitungsauskunft@pledoc.de	16.11.	Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen - Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen



Münster, 29.11.2019 Renate Saltzmann-Stoll, Reiner Thiel