Gemeinde Bad Laer

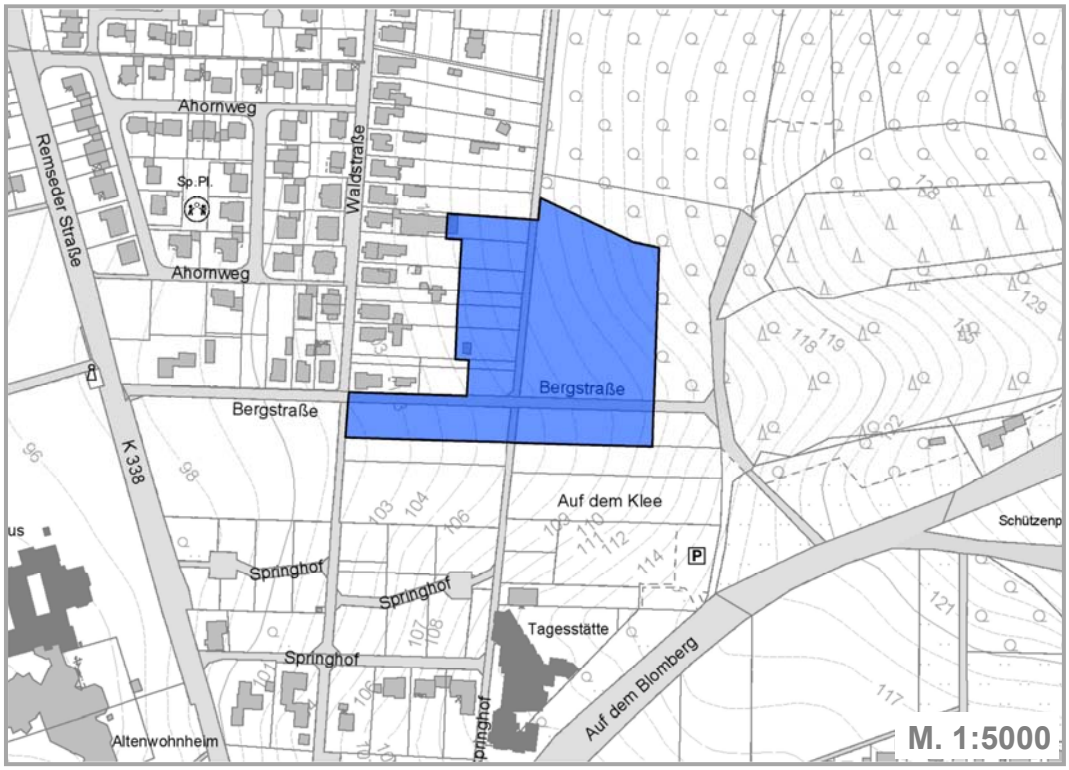
Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 306 Teil 1 „Springhof“ 1. Änderung und Erweiterung

- Satzung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

I. Begründung 1

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“ 1

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 1
1.2 Aufstellungsbeschluss 1
1.3 Geltungsbereich 1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB 1

2. Planungsanlass, -ziele 2

3. Inhalt des Bebauungsplanes 2

3.1 Art der baulichen Nutzung 2
3.2 Maß der baulichen Nutzung 3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen 4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung 4
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 4
3.6 Heilquellenschutzgebiet 4

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO 5

4.1 Dachneigung 5
4.2 Bedachung 5
4.3 Traufhöhe 5
4.4 Firsthöhe 5

5. Immissionsschutz 5

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes 5

6.1 Ver- und Entsorgung 5
6.2 Soziale Maßnahmen 6
6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege 6
6.4 Altlasten 7

II. Umweltbericht 8

1. Beschreibung des Planvorhabens 8

1.1 Ziele des Bebauungsplanes 8
1.2 Angaben zum Standort 8
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden 8

2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung 9

2.1 Gesetzliche Grundlagen 9
2.2 Fachpläne 12
2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen 12

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung 13

3.1 Naturräumliche Einordnung und Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung 13
3.2 Wirkfaktoren des Vorhabens 13
3.3 Schutzgut Mensch 13
3.4 Schutzgut Boden 14
3.5 Schutzgut Wasser 14
3.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere 15
3.7 Schutzgut Luft und Klima 17
3.8 Schutzgut Landschaftsbild 17
3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 17
3.10 Wechselwirkungen/biologische Vielfalt 17
3.11 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung 18
3.12 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 18
3.13 Zusammenfassende Betrachtung der prognostizierten Umweltauswirkungen gegenüber den Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplanes 18

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen 18

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 18
4.2 Eingriffsbilanzierung 19
4.3 Zusammenfassende Betrachtung 21

5. Zusätzliche Angaben 21

5.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 21
5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 21

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 22

III. Verfahrensvermerk 24

Anlagen: Fachgutachten zur FFH-Vorprüfung (FFH-VS) zum Bebauungsplan Nr. 306 „Springhof“ (Gemeinde Bad Laer), BMS-Umweltplanung, Osnabrück, November 2014

Fachgutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 306 „Springhof“ (Gemeinde Bad Laer), BMS-Umweltplanung, Osnabrück, November 2014

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Bad Laer, nördlich und südlich der Bergstraße und östlich der Waldstraße. Er umfasst dort die Flurstücke 14/18, 14/19, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 321/14, 317/14, 310/14, 14/2, 14/12, 148/1, 21/2, 149/3, 33/1, 151, 24 (teilweise) der Flur Nr. 005, Gemarkung Bad Laer.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,15 ha.

1.4 Flächennutzungsplan
Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer weist für den Geltungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie *Sonderbauflächen (S)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Allgemeine Wohngebiete (WA)* kann somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für diejenigen Teilbereiche, für die der Flächennutzungsplan *Sonderbauflächen (S)* darstellt, erfolgt daher die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Danach sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Der aus dem Jahre 1989 stammende Bebauungsplan sieht als Festsetzung für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ vor. Da in der Zwischenzeit der Bedarf für eine weitere Klinik in Bad Laer nicht ersichtlich ist und darüber hinaus der Standort als städtebaulich nicht verträglich erachtet wird, soll der Geltungsbereich als Wohnbauland entwickelt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

In diesem Zusammenhang werden auch sämtliche Festsetzungen und Maßzahlen entsprechend angepasst bzw. geändert. Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung wird ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die zurzeit zulässige Festsetzung von 4 Vollgeschossen wird auf maximal 2 Vollgeschosse reduziert. Die übrigen Maßzahlen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Wohnungen, Gebäudehöhe etc. stellen sicher, dass sich die neuen Gebäude in die Umgebung der gewachsenen Siedlung harmonisch einfügen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im sog. Vollverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Im Parallelverfahren sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend zu ändern.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

Hintergrund der Ausschlüsse liegt in der Lage des Planungsgebietes am Siedlungsrand begründet. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen würden zu Störungen des Siedlungsgefüges und zu vermeidbaren Belastungen des angrenzenden Bestands und der neuen Nutzer führen. Dies soll daher vorsorglich durch den Ausschluss verhindert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse Z = II, einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 0,5 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird zum einen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer flächenschonenden Nachverdichtung gewährleistet. Zum anderen stellen diese Festsetzung eine Fortführung der baulichen Strukturen, wie sie im angrenzenden Wohngebiet vorzufinden sind, sicher.

3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus. Diese Festsetzung stellt eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher.

3.2.2 Sockelhöhe, Bezugspunkt, Grundstückmodellierungen

Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger **erschließender Straße** bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte der Gebäude 0,3 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage.

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

Hintergrund dieser Festsetzungen ist die Gewährleistung vergleichbarer und einheitlicher Regelungen, um somit die städtebauliche Ordnung innerhalb des Wohnbaugebietes sicherzustellen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen werden so festgesetzt, dass eine städtebaulich verträgliche Entwicklung bzw. Fortführung einer Einfamilienhaussiedlung möglich ist. Die Bauweise wird dementsprechend als Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Bergstraße verkehrlich erschlossen, an dessen östlichem Ende ein Wendehammer für Müll- und Rettungsfahrzeuge mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt wird. Hierfür wird die Bergstraße mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Darüber hinaus wird die zurzeit als Feldweg in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße auf 5,5 m verbreitert und entsprechend befestigt. Am nördlichen Ende der Straße befindet sich ebenfalls ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m, sodass Müll- und Rettungsfahrzeuge dort wenden können. Ein Stichweg, ebenfalls mit einer Breite von 5,5 m, erschließt den östlichen Teil des Baugebietes.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

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

3.6 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Heilquellenschutzgebiet „Neue Martinsquelle“, Schutzzone B. Eine Nutzung von Erdwärme ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt, um eine Erwärmung des Grundwassers und damit eine potenzielle Verkeimung ausschließen zu können.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

4.1 Dachneigung

Das Maß der Dachneigung beträgt zwischen 25° und 45°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

4.2 Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

4.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe im **WA**, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt), darf **6,0 m** nicht überschreiten. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

4.4 Firsthöhe

Um eine unmaßstäbliche Bebauung auszuschließen, wird eine Firsthöhe der Gebäude (FH) festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,0 m nicht überschreiten. Dies entspricht der üblichen Höhe eines Einfamilienhauses.

5. Immissionsschutz

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

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Bad Laer arbeitet intensiv an einem Konzept zur Bewältigung der in Zukunft anfallenden Abwassermengen, wobei alle Baugebiete perspektivisch auf die nächsten rund 15 Jahre betrachtet werden. Die HI-

Nord Planungsgesellschaft wurde beauftragt, ein Konzept für die zielgerichtete Ertüchtigung der Kläranlage zu erarbeiten. Zum Zeitpunkt der Erschließung des Baugebietes wird sichergestellt sein, dass die Kläranlage das hinzukommende Schmutzwasser aufnehmen kann.

6.1.2 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Freigefälle. Da die Bestandskanalisation im weiteren Verlauf im Bereich der Remseder Straße derzeit bereits zu über 100 % ausgelastet ist, wird die temporäre Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet des Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich vorgesehen. Die temporäre Festsetzung des Regenrückhaltebeckens erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird ein Gesamtkonzept für den Bereich des Bebauungsplanes und des Bestandsgebietes an der Waldstraße erarbeitet. Sobald Flächen für ein größeres Regenrückhaltebecken verfügbar sind, das die Wassermengen aufnehmen kann, werden die Flächen des Regenrückhaltebeckens als Bauplatz zur Verfügung stehen können.

6.1.3 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für das Wohngebiet beträgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 96 m³/h = 26,67 l/s. Diese Leistung muss über zwei Stunden verfügbar sein.

Nach Auskunft der TEN kann der Löschwasserbedarf aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden. In der Bergstraße verlaufen parallel eine 200-er- und eine 400-er-PVC-Leitung, über die Löschwasser bezogen werden kann. Der im DVGW-Arbeitsblatt geforderte Mindestdruck von 1,5 bar an jedem Punkt des Leitungsnetzes kann eingehalten werden.

Für die Deckung des Löschwasserbedarfs werden Hydranten im Wohngebiet gesetzt, sodass die Forderung eines Entnahmepunktes in einem Umkreis von 300 m um das zu löschende Objekt gewährleistet ist. Die genauen Standorte werden in Zusammenarbeit mit der örtlichen Feuerwehr im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren abgestimmt.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

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

6.4 Altlasten

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

II. Umweltbericht

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

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

Für die Bewertung zugrunde gelegt wird eine Gegenüberstellung der durch die vorhandene, rechtsgültige Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe mit denen der Bebauungsplanänderung für den Teilbereich der 1. Änderung sowie eine Beurteilung des Eingriffes für den Erweiterungsbereich nach der Eingriffsregelung. Die Ergebnisse eines Artenschutzrechtliches Fachgutachtens und eines Fachgutachtens zur FFH-Vorprüfung (beide April 2016) gehen in den Umweltbericht ein.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306, Teil 1 „Springhof“ soll ein Wohnbaugebiet im Anschluß an vorhandene Einzelhausbebauung entstehen. Dazu wird der Geltungsbereich ergänzt um eine Bautiefe entlang der Bergstraße sowie um den hinteren Bereich der Grundstücke an der Waldstraße.

Der aus dem Jahre 1989 stammende Ursprungsbebauungsplan sieht als Festsetzung für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ vor. Hierfür liegt absehbar kein Bedarf vor, so dass hier eine Änderung zugunsten von Wohnbauflächen erforderlich wird.

1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit „Osnabrücker Osning“ und der naturräumlichen Region „Osnabrücker Hügelland“, hier in der Landschaftseinheit des „Rothenfelder Osningvorlandes“. Die Region zeichnet sich durch einen geringen Waldanteil und intensive landwirtschaftliche Nutzung aus. Grünlandflächen finden sich nur im Niederungsbereich von Gräben und Bachläufen.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dem Gegenüber setzte der Ursprungsplanung ein Sondergebiet (Klinik) fest. Dessen Geltungsbereich wird um eine Bautiefe entlang der befestigten „Bergstraße“ und um die hinteren Gartenbereiche der Grundstücke an der „Waldstraße“ ergänzt.

Nettobauland	1,46 ha
Erschließungsfläche	0,31 ha
Fläche für den Naturschutz	0,41 ha
∑	**2,18 ha**

2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch sieht mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter der Umweltprüfung schreibt das BauGB vor:

§1 Abs. 6: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf **Tiere**, **Pflanzen**, **Boden**, **Wasser**, **Luft**, **Klima** und das **Wirkungsgefüge zwischen ihnen** sowie die **Landschaft** und die **biologische Vielfalt**,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit** sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**,

i) die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Nachfolgende grundsätzliche Umweltschutzziele sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im be-

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		siedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (…) e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (…),
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind: – die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind: o natürliche Funktionen als ▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), ▪ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion), o Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte), – der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, – Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
	BauGB	§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (…) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
Wasser	WHG	Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (…) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen
Pflanzen und Tiere	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 Abs. 2: entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 insbesondere (…) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß §§ 44 ff zu berücksichtigen.
	BWaldG	Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, 1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (…)
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (…) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (…)
Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (…) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (…) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (…)
Landschaftsbild	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (…)
	NDSchG	Grundsatz des Denkmalschutzgesetzes sind Schutz, Pflege und wissenschaftliche Erforschung von Kulturdenkmalen, d.h. Baudenkmalen, Bodendenkmalen, bewegliche Denkmalen und Denkmalen der Erdgeschichte im Sinne des Gesetzes.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 4: Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (…)

Schutzgut	Grundlage	Schutzgut	Grundlage
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Pflanzen und Tiere	BNatSchG / NAGBNatSchG
	TA Lärm		BWaldG
	DIN 18005		BauGB
	TA Luft	Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)
	BNatSchG		TA Luft
	BauGB		BNatSchG
Boden	BBodSchG		BauGB
	BauGB	Landschafts-bild	BNatSchG
	BNatSchG	Kultur- und Sachgüter	NDSchG
Wasser	WHG		BNatSchG
	BNatSchG		

Die Berücksichtigung der o. g. allgemeinen Schutzziele für die jeweiligen Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

2.2 Fachpläne

Das Geoinformationssystem des Landkreises Osnabrück stellt das vorhandene FFH-Gebiet Nr. 69, Teutoburger Wald/ Kleiner Berg dar, dessen Grenze östlich des Plangebietes im Wald verläuft.

Das Plangebiet liegt, wie die gesamte Ortslage Bad Laer, im Heilquellenschutzgebiet, hier Zone B.

Am Westhang des Blomberges, Gemarkung Bad Laer, Flur 6, Flurstück 70 wird eine Altablagerung, KRIS-Nr. 74069050001, Kataster-Nr. 459 005 4001dargestellt. Es handelt sich um die Verfüllung eines alten Steinbruches mit Hausmüll und Bauschutt, vermengt mit Boden. Die Deponie ist mit einer mehr als einen Meter dicken Abdeckung aus bindigem Boden versehen und gilt als endgültig gesichert. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 350 m. Eine Gefährdung kann ausgeschlossen werden.

2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebietes, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale und geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz vor.

Nördlich und östlich grenzen das FFH-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet Teutoburger Wald/ Wiehengebirge an.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Naturräumliche Einordnung und Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung

Das Plangebiet wird zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich als Wiese bewirtschaftet. Lediglich im nordwestlichen Bereich liegen Gartenbereiche, die als Rasenflächen mit Obstgehölzen, Koniferen und Ziersträuchern bepflanzt sind, vor. Gehölzstrukturen befinden sich außer in den Gärten der vorhandenen Bebauung nicht im Plangebiet.

Für die Bewertung zugrunde gelegt wird eine Gegenüberstellung der durch die vorhandene, rechtsgültige Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe mit denen der Bebauungsplanänderung und eine Eingriffsermittlung für die Erweiterungsbereiche.

3.2 Wirkfaktoren des Vorhabens

Wirkfaktoren sind Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen im Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen.

Baubedingt werden temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen sowie vorübergehende Flächeninanspruchnahmen für Lagerplätze entstehen. Im Zuge zukünftiger Bauarbeiten sind Bodeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender baubedingter Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust/Umwandlung vorhandener Biotopstrukturen zu erwarten.

Wesentlicher anlagebedingter Wirkfaktor ist die geplante Flächenversiegelung durch Wohngebäude und Verkehrsflächen. Eine Flächeninanspruchnahme und -umwandlung erfolgt zudem durch zukünftige Hausgärten. Im Bereich zukünftiger Hausgärten wird es zu Umlagerungen des Bodens durch Auf- und Abtrag kommen.

Betriebsbedingt sind ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in geringem Maße zusätzliche Emissionen aus Heizungsanlagen zu erwarten.

3.3 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und sein Wohlbefinden sind die Wohn-/Wohnumfeldfunktion (insbesondere die Aspekte gesundes Wohnen/Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion einschließlich bestehender Vorbelastungen von Relevanz.

3.3.1 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Gegenüber der Ursprungsplanung wird die Baugrenze zum Waldrand hin deutlich zurückgenommen. Auf das geplante Baugebiet wirken weder nennenswerte Schallimmissionen von Verkehr oder Gewerbe, noch Landwirtschaftliche Immissionen ein. Das durch die geplante Bebauung zusätzliche Verkehrsaufkommen bedingt keine erhebliche Belastung der vorhandenen Bebauung durch Schallimmissionen.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht erheblich betroffen.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt gemäß Bodenschutzgesetz natürliche Funktionen als Lebensgrundlage für die biotischen Schutzgüter und den Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe) und als Schutzmedium insbesondere für das Schutzgut Grundwasser (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) und ist Grundlage anthropogener Nutzungsfunktionen. Zudem kann ein Boden natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen aufweisen. Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand des Erfüllungsgrades der natürlichen Bodenfunktionen, der Archivfunktion und des biotischen Ertragspotenzials (Bodenfruchtbarkeit), aus dem sich im Falle einer besonders hohen Erfüllung eine Schutzwürdigkeit ergibt. Zu betrachten sind ferner ggf. vorhandene Schadstoffbelastungen des Bodens.

Als Bodentyp liegt im Geltungsbereich der Ausläufer einer Braunerde-Rendzina aus Löß über Kalkmergel vor. Damit ist weder ein kulturhistorisch , noch ein ökologisch wertvoller Bodentyp betroffen.

Eine Gefährdungssituation durch die gesicherte Altablagerung in einer Entfernung von ca. 350 m für die geplante Bebauung ist nicht zu besorgen.

3.4.1 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung werden bisher unversiegelte Bereiche des Bodens versiegelt und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Der Boden verliert seine Filter- und Speicherfunktionen und seine Funktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das Schutzgut Boden ist erheblich betroffen.

3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird separat nach seinen Teilschutzgütern Oberflächenwasser und Grundwasser betrachtet. Ggf. im Wirkraum der Planung vorkommende Oberflächengewässer sind nach ihrer Struktur und Lebensraumqualität zu beurteilen. Zur Einschätzung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser betrachtet die Umweltprüfung die Grundwasserschutzfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion und die Grundwasserdargebotsfunktion.

3.5.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt – wie die gesamte Ortslage Bad Laers – im Heilquellenschutzgebiet Bad Laer, hier in der Schutzzone B. Hier ist eine Wohnnutzung zulässig.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

3.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Angesichts der relativ geringen Größe der geplanten Bauflächen ist die zusätzliche Versiegelung für die Grundwasserneubildung nicht erheblich. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Trinkwasserversorgung und die Versorgung von Lebensräumen mit oberflächennahem Grundwasser.

3.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bezüglich der im Änderungsbereich des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen und Nutzungen haben sich keine Veränderungen gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes ergeben. Die Fläche wird nach wie vor als Weide intensiv, einschließlich der Düngung mit Gülle, bewirtschaftet.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht die vollständige Nutzung der Fläche als Sondergebiet Klinik mit einer GRZ von 0,4 vor. Die Änderung beinhaltet nun einen 25 m breiten Pufferstreifen zum Waldrand. Die verbleibende Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von ebenfalls 0,4 festgesetzt.

Der Erweiterungsbereich des Plangebietes wird zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich als Wiese bewirtschaftet. Die Wiesennutzung geht bis an die Straßen- und Wegeflächen heran.

Lediglich im nordwestlichen Bereich liegen Gartenbereiche, die als Rasenflächen mit Obstgehölzen, Koniferen und Ziersträuchern bepflanzt sind, vor. Gehölzstrukturen befinden sich außer in den Gärten der vorhandenen Bebauung nicht im Plangebiet.

Der Waldrand am Rande des Plangebietes ist naturnah ausgeprägt und weist einen Bestand aus Schlehe, Holunder, Weißdorn, Hasel, Kirsche, Ahorn, Ulme und Esche mit einem Unterwuchs aus Brombeere und Giersch auf.

Artenschutz

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht) ist die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Hierbei ist das Vorhaben auf eine Betroffenheit von Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten hin zu überprüfen. Es ist zu prüfen, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44

(1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

Für das Plangebiet und dessen Umgebung wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (BMS-Umweltplanung, April 2016).

Sie kommt zu dem Ergebnis dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von einzuhaltenden Abständen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Dazu wird mit der Baugrenze ein Abstand von 40 m und mit den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 25 m zum Waldrand eingehalten. Diese 25 m werden zukünftig als 2-schürige Wiese extensiv bewirtschaftet mit einem 1. Schnitt ab 1. Juli und ohne Düngung. Zudem wird in dieser Fläche ein 30 m langes Feldgehölz entsprechend der Artenzusammensetzung des o.g. Waldrandes angelegt.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden 3 Nistkästen für Vögel und 2 Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld des Plangebietes von Fachleuten aufgehängt.

Die zukünftige Beleuchtung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über gelbe LED oder Natriumniederdampfdrucklampen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der lärmempfindlichen Vogelarten gilt eine Bauzeitbeschränkung auf die Zeit vom 15.07 bis 28.02.

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Begründung.

FFH-Vorprüfung

Die FFH-Verträglichkeitsstudie wurde zwischenzeitlich unter Berücksichtigung des aktuellen Geltungsbereiches überarbeitet (BMS-Umweltplanung, April 2016).

Sie kommt zu dem Ergebnis dass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände des FFH-Gebietes auszuschließen ist, wenn zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand ein Abstand von 40 m eingehalten wird und für wertbestimmende Fledermausarten die o.g. Maßnahmen durchgeführt werden.

Das Fachgutachten zur FFH-Vorprüfung ist Bestandteil der Begründung.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-/Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Dazu zählen insbesondere Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen, die eine positive Wirkung auf belastete Siedlungsräume entfalten. Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich in klimatischer Hinsicht keine erheblichen Veränderungen.

3.8 Schutzgut Landschaftsbild

Gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich im Hinblick auf das Landschaftsbild keine negativen Veränderungen. Dies gilt ebenso für die einzeilige Bebauung entlang der Bergstraße und die rückwärtige Bebauung der Waldstraße.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern werden an dieser Stelle im Wesentlichen Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart (z. B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) im Sinne eines eher umweltspezifischen Denkmalschutzes und historischen Landschaftsschutzes verstanden. Unter Sachgütern werden vom Menschen geschaffene körperliche Gegenstände gefasst, deren Beseitigung und/oder Neuerrichtung an anderer Stelle umwelterhebliche Wirkungen auslösen würde.

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Beeinträchtigungen vor.

3.10 Wechselwirkungen/biologische Vielfalt

Zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere an den Schnittstellen Boden – Grundwasser, Vegetation – Boden, Vegetation – Fauna durch die Planung berührt. Über die o.a. Umweltauswirkungen hinaus ist eine negative Verstärkung oder Kumulation von Umweltauswirkungen durch Beeinflussung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Die biologische Vielfalt umfasst die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

3.11 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Keine.

3.12 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund sich wandelnder Anforderungen und einem Bedarf an Wohngebieten. Einen rechtsgültigen Bebauungsplan zu ändern stellt die bessere Alternative gegenüber einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in der freien Landschaft dar.

3.13 Zusammenfassende Betrachtung der prognostizierten Umweltauswirkungen gegenüber den Festsetzungen des rechtgültigen Bebauungsplanes

Tab. Zusammenfassung Bestand und Prognose von Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut	**Bestand/Bewertung Schutzgut**	**Erheblichkeit zu erwartender zusätzlicher Umweltauswirkungen**
Mensch		-
Boden	Versiegelungen	x
Wasser	Versiegelungen	o
Pflanzen / Tiere	Verlust von Grünlandflächen	x
Klima / Luft		-
Landschaftsbild		-
Kultur- und Sachgüter		-

- keine Beeinträchtigungen o geringe Beeinträchtigungen x erhebliche Beeinträchtigungen

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen

Aufgrund der geplanten Versiegelungen erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden.

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen sind Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in der Hauptsache im Hinblick auf das Schutzgut Boden (i.V.m. Schutzgut Grundwasser) zu beachten:

- Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial):
  - Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten möglichst ausschließlich bei trockener Witterung, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,

- fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden und für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
- im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
- Vorkehrungen zur Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
- Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten;

4.2 Eingriffsbilanzierung

Für den Änderungsbereich werden die gem. rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen und deren Bewertung denen der 1. Änderung gegenübergestellt.

Anteil Änderungsbereich

B.-Plan Nr. 306, Teil 1, Ursprungsplan (ohne Waldflächen)

Sondergebiet Klink (GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung)

9494,00	m²	x	0,6	(Anteil versiegelter Bereich)	x	0	WE/m²	=	0	WE
9494,00	m²	x	0,4	(Anteil Freiflächen / Grünanlagen)	x	1,0	WE/m²	=	3798	WE

Verkehrsflächen

850,00	m²	x	0,08	(Anteil Verkehrsgrün)	x	1,0	WE/m²	=	68	WE
				Summe Ursprungsplan				=	3866	WE

B.-Plan Nr. 306, Teil 1, 1. Änderung

WA, Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung)

5127,00	m²	x	0,6	(Anteil versiegelter Bereich)	x	0	WE/m²	=	0	WE
5127,00	m²	x	0,4	(Anteil Freiflächen)	x	1,0	WE/m²	=	2051	WE

Verkehrsflächen										
1.102	m²	x	0,08	(Anteil Verkehrsgrün)	x	1,0	WE/m²	=	88,16	WE
Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft										
4.115	m²				x	2,5	WE/m²	=	10.287,50	WE
				Summe Änderungsbereich				=	12.427,00	WE
Kompensationsüberschuss Änderungsbereich 12.427 WE - 3.866 WE								=	8.561,00	WE

Anteil Erweiterungsbereich

Bestandswert

Hausgarten										
4.727,00	m²	x				1,0	WE/m²	=	4.727,00	WE
Vorh. Versiegelungen (Gebäude, befestigte Straße)										
814	m²				x	0	WE/m²	=	0	WE
Schotterwege / Graswege										
348	m²				x	0,3	WE/m²	=	104,40	WE
Intensivgrünland / Wiese										
5.490,00	m²				x	1,3	WE/m²	=	7.137,00	WE
				Summe				=	11.968,40	WE

Eingriffsflächenwert

WA- Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 + zulässige Überschreitung)

9.419,00	m²	x	0,6	(Anteil versiegelter Bereich)	x	0	WE/m²	=	0	WE
9.419,00	m²	x	0,4	(Anteil Freiflächen)	x	1,0	WE/m²	=	3.768	WE
Verkehrsflächen										
1.960,00	m²	x	0,08	(Anteil Verkehrsgrün)	x	1	WE/m²	=	157	WE
				Summe Erweiterungsbereich				=	3.925	WE
Kompensationsdefizit Erweiterungsbereich										
				11.968 WE ./.3.925 WE				=	8043	WE
Gesamtüberschuss B.-Plan Nr. 306 Teil 1										
				1. Änderung und Erweiterung						
				8.561 WE ./.8.043 WE				=	518	WE

Die Eingriffe, welche durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 306 bereits vor Jahren vorbereitet wurden, werden durch die Änderung mit der Ausweisung eines breiten extensiv genutzten Pufferstreifens deutlich reduziert. Insgesamt ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 306, Teil 1, 1. Änderung und Erweiterung ein rechnerischer Kompensationsüberschuß von 518 WE.

4.3 Zusammenfassende Betrachtung

Durch deutliches Zurückfahren der zulässigen Versiegelung gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan und die Entwicklung einer breiten Pufferzone kann der Eingriff in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung kompensiert werden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, und der Auswertung vorhandener Daten und unter Anwendung verschiedener Arbeitshilfen erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes.

erstellte Fachgutachten:

Fachgutachten zur FFH-Vorprüfung (BMS-Umweltplanung, April 2016).

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (BMS-Umweltplanung, April 2016).

Datenquellen und Arbeitsgrundlagen:

Drachenfels, Olaf v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I FFH-Richtlinie, Stand März 2011. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Hildesheim

Landkreis Osnabrück (2009): Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

GIS-System des Landkreises Osnabrück/ Geodatenserver

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gegenstand des Monitoring gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung. Mit Hilfe des Monitoring sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Auch Vollzugsdefizite in der ordnungsgemäßen Durchführung und Entwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen stehen mit erheblichen Umweltauswirkungen in Ver-

bindung und sollten dem Überwachungskonzept obliegen. Verantwortlich für die frühzeitige Erkennung nachteiliger Umweltauswirkung bei Plandurchführung ist die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren.

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens vorrangig zu beobachten sind:

- Vermeidung baubedingter Verstöße gegen die Grundsätze des Bodenschutzes: Überwachung durch die Bauleitung während der Bauphase

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bad Laer plant die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes am östlichen Siedlungsrand. Wesentliche Planinhalte sind die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich einer Erschließungsstraße. Für das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit dem Entwicklungsziel Sondergebiet Klinik.

Durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und damit Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Wesentliche Wirkfaktoren und Auswirkungen des Vorhabens sind:

baubedingte Emissionen (Geräusch, Staub) und Flächeninanspruchnahmen einschließlich Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur

anlagebedingte Flächenversiegelung, Flächenumwandlung im Bereich der Hausgärten einschließlich Veränderungen der Bodenstruktur.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Es wird mit der Baugrenze ein Abstand von 40 m und mit den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 25 m zum Waldrand eingehalten. Diese 25 m werden zukünftig als 2-schürige Wiese extensiv bewirtschaftet mit einem 1. Schnitt ab 1. Juli und ohne Düngung. Zudem wird in dieser Fläche ein 30 m langes Feldgehölz entsprechend der Artenzusammensetzung des o.g. Waldrandes angelegt.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden 3 Nistkästen für Vögel und 2 Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld des Plangebietes von Fachleuten aufgehängt.

Die zukünftige Beleuchtung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über gelbe LED oder Natriumniederdampfdrucklampen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der lärmempfindlichen Vogelarten gilt eine Bauzeitbeschränkung auf die Zeit vom 15.07 bis 28.02.

Unter Beachtung der benannten Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil 1 „Springhof“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis ……. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am ……. die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil 1 „Springhof“ sowie die Begründung beschlossen.

Bad Laer, den ……..

Der Bürgermeister

.....
(Vollmer)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 01.12.2016
Lh/Sp-203.113

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 „Springhof“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

5. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

a) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger **erschließender Straße** bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte der Gebäude 0,3 m nicht überschreiten.

b) Bezugspunkt, Grundstückmodellierungen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage.

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

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

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden 3 Nistkästen für Vögel und 2 Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld des Plangebietes von Fachleuten aufgehängt.

b) Die zukünftige Beleuchtung des Wohngebietes erfolgt ausschließlich über gelbe LED oder Natriumniederdampfdrucklampen.

c) Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der lärmempfindlichen Vogelarten gilt eine Bauzeitbeschränkung auf die Zeit vom 15.07 bis 28.02.

d) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Heilquellenschutzgebiet „Neue Martinsquelle“, Schutzzone B. Eine Nutzung von Erdwärme ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt, um eine Erwärmung des Grundwassers und damit eine potenzielle Verkeimung ausschließen zu können.

8. Regenrückhaltebecken temporär (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Freigefälle. Da die Bestandskanalisation im weiteren Verlauf im Bereich der Remseder Straße derzeit bereits zu über 100 % ausgelastet ist, wird die temporäre Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet des Bebauungsplanes im südwestlichen Bereich vorgesehen. Die temporäre Festsetzung des Regenrückhaltebeckens erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig wird ein Gesamtkonzept für den Bereich des Bebauungsplanes und des Bestandsgebietes an der Waldstraße erarbeitet. Sobald Flächen für ein größeres

Regenrückhaltebecken verfügbar sind, das die Wassermengen aufnehmen kann, werden die Flächen des Regenrückhaltebeckens als Bauplatz zur Verfügung stehen können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

a) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 45°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

b) Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

c) Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt), darf **6,0 m** nicht überschreiten. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

d) Firsthöhe

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 9,0 m nicht überschreiten.

HINWEISE

a) 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 des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, 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.

b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

c) Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548 geändert worden ist.

d) Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Bad Laer, Glandorfer Straße 5, 49196 Bad Laer eingesehen werden.

e) An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte treten zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

f) Zum Schutz vor Beschädigungen durch evtl. Wurzelwerk wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei den Grundstücken südlich der Bergstraße im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Bereich (Vorgärten) keine Baumpflanzungen vorgenommen werden dürfen.