



Gemeinde Bad Laer

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Verfahren	2
5. Rahmenbedingungen	2
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	2
5.2 Realnutzung	3
5.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	3
5.4 Schutzgebiete/-festsetzungen	4
5.5 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten	4
5.6 Altlasten	5
5.7 Kampfmittel	5
5.8 Immissionsschutz	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4 Bauweise	9
6.5 Private Straßenverkehrsfläche	9
6.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
6.7 Temporär unzulässige Anlagen	9
6.8 Öffentliche Grünfläche	11
6.9 Private Grünflächen	11
6.10 Fläche für die Wasserwirtschaft	11
6.11 Pflanzbindungen und -gebote	11
6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	13
7. Örtliche Bauvorschriften	13
7.1 Fassadengestaltung	13
7.2 Dachgestaltung	14
7.3 Einfriedungen	14
8. Verwirklichung des Bebauungsplanes	14
8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	14
8.2 Bodenordnung	14
8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	14
8.4 Bestandsschutz	15
9. Berücksichtigung der Umweltbelange	16
10. Flächenbilanz	16
II. UMWELTBERICHT	17
1. Einleitung	17
1.1 Angaben zum Standort	17
1.2 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes	17
1.3 Rahmenbedingungen	18

2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	19
2.1	Schutzgut Mensch	20
2.2	Schutzgut Boden	20
2.3	Schutzgut Wasser	21
2.4	Schutzgut Pflanzen/Biotope	22
2.5	Schutzgut Tiere / Biologische Vielfalt	24
2.6	Schutzgut Klima/Luft	25
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	25
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.9	Wechselwirkungen	26
3.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Prognose von Umweltauswirkungen	26
3.1	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung	27
3.2	Artenschutz	27
3.3	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	28
3.4	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	28
3.5	Eingriffsbilanzierung	28
III.	VERFAHRENSVERMERKE	30
1.	Aufstellungsbeschluss	30
2.	Frühzeitige Beteiligung	30
3.	Offenlage	30
4.	Satzungsbeschluss	30
5.	Ausfertigung	30
6.	Bekanntmachung	30

Anlagen:

- Fachbeitrag Schallschutz Verkehrs- und Gewerbelärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, 08.03.2023
- Geruchsmissionsgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, 14.02.2024
- Untersuchungsbericht, Prüftechnik Z+L GmbH, Osnabrück, 23.04.2023
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, ibt Ingenieure und Planer, Osnabrück, 23.05.2024

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“ liegt in der Gemeinde Bad Laer, westlich des Hauptortes. Im Norden wird das Plangebiet durch die Liegenschaft des Baufachhandels Lintker, im Osten durch das Flurstück 39, im Süden durch den Südring und im Westen durch den Kreisverkehr begrenzt.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Laer

Flur 10: Flurstücke: 41/1, 41/3, 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 43/6, 43/7, 43/8 und 43/9.
in Teilbereichen: 42 und 43/5.

Gemarkung Hardensetten

Flur 11: Flurstück 71/4 in Teilbereichen.

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

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 beschlossen, dem Antrag eines Einwohners stattzugeben und für den unter Nr. 2 bezeichneten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen sowie eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Ziel der Planung ist es, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der bisher im Außenbereich liegenden, jedoch bebauten Fläche auszuloten und die zukünftige bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu steuern. Damit soll ein „Lückenschluss“ zwischen dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 328 „Zwischen Heideweg und Glandorfer Straße“ (rechtsverbindlich seit 15.09.2001) und dem südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 309/III „Ortskernentlastungsstraße“ (rechtsverbindlich seit 15.11.1990) erzielt werden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit frühzeitiger Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Folglich wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchgeführt, findet die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 Satz 6 Anwendung und wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

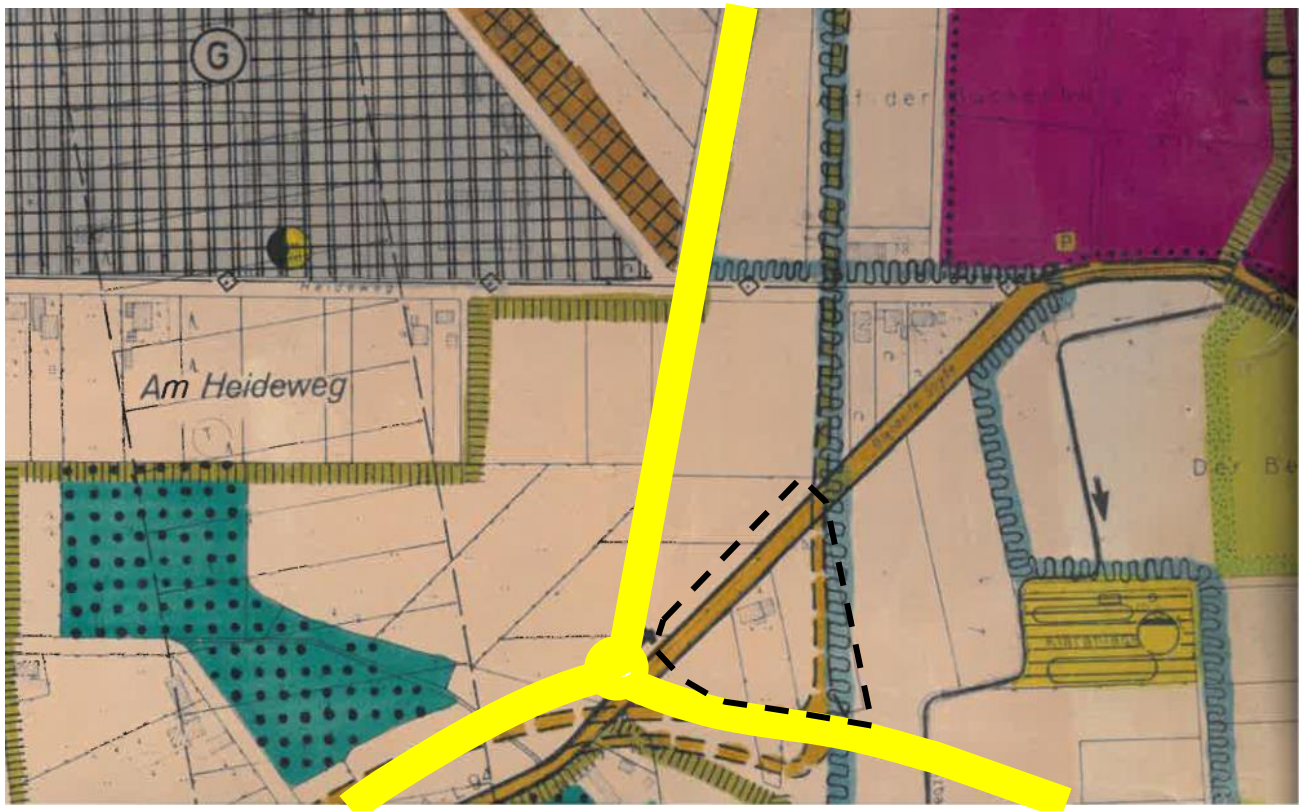
5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

5.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gemeinde die gesamtstädtische Entwicklung dar. Für den Planbereich stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Landwirtschaft dar, die von Verkehrsstraßen (Glandorfer Straße und Planstraßen) zerschnitten wird. Ein Abgleich mit der tatsächlichen Situation zeigt, dass die Planstraßen im Laufe der Zeit anders verwirklicht wurden, als ursprünglich vorgesehen (siehe hellgelbe Nachzeichnung). Zudem wird ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung dargestellt, welches sich mit Ausnahme eines kleinen Bereiches im Osten nahezu unter dem gesamten Geltungsbereich erstreckt.

Die im Bebauungsplan Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“ vorgesehene Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



Auszug FNP, überlagert mit tatsächlichem Straßenverlauf (hellgelb), Stand Januar 2022

5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Fläche ist derzeit baulich geprägt, planungsrechtlich jedoch weitestgehend als Außenbereichsfläche i. S. d. § 35 BauGB zu werten, sodass auf dieser Fläche ausschließlich privilegierte bzw. teilprivilegierte Nutzungen zulässig wären. Im südlichen Bereich überlagert der Geltungsbereich z. T. Flächen die im Bebauungsplan Nr. 309/III „Ortskernentlastungsstraße“ als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Hierbei handelt es sich um Flächen, die nördlich der Fahrbahn und

Entwässerungsmulde liegen und Teil des vorhandenen Lärmschutzwalls sind. Das gemeindliche Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten auf dieser baulich vorgeprägten Fläche planungsrechtlich zu steuern, den vorhandenen Lärmschutzwall zu sichern und einen Lückenschluss zwischen den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 328 „Zwischen Heideweg und Glandorfer Straße“ und Nr. 309/III „Ortskernentlastungsstraße“ zu schaffen, erfordert somit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

5.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird durch drei Wohngebäude, von denen eines im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt, und große zusammenhängende Gartenflächen geprägt. Der Bereich zwischen *Glandorfer Straße* und Gebäudevorderkante ist weitestgehend versiegelt. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen ist ein baum- und strauchbewachsener Wall von 2,0 bis 3,0 m Höhe angelegt, welcher die Grundstücke lärmtechnisch und räumlich vom *West-* und *Südring* sowie dem Außenbereich abschirmt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze, zur Feldflur, wird der Planbereich im südlichen Bereich ebenfalls durch den baum- und strauchbewachsenen Wall und im nördlichen Bereich durch eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Direkt nördlich grenzt der Baustoffhandel *Lintker* an. In südöstlicher Richtung, in ca. 50 m Entfernung wird die Kläranlage und in östlicher Richtung, in gleicher Entfernung die Grünschnittannahmestelle des Landkreises Osnabrück und der Bauhof der Gemeinde Bad Laer betrieben.

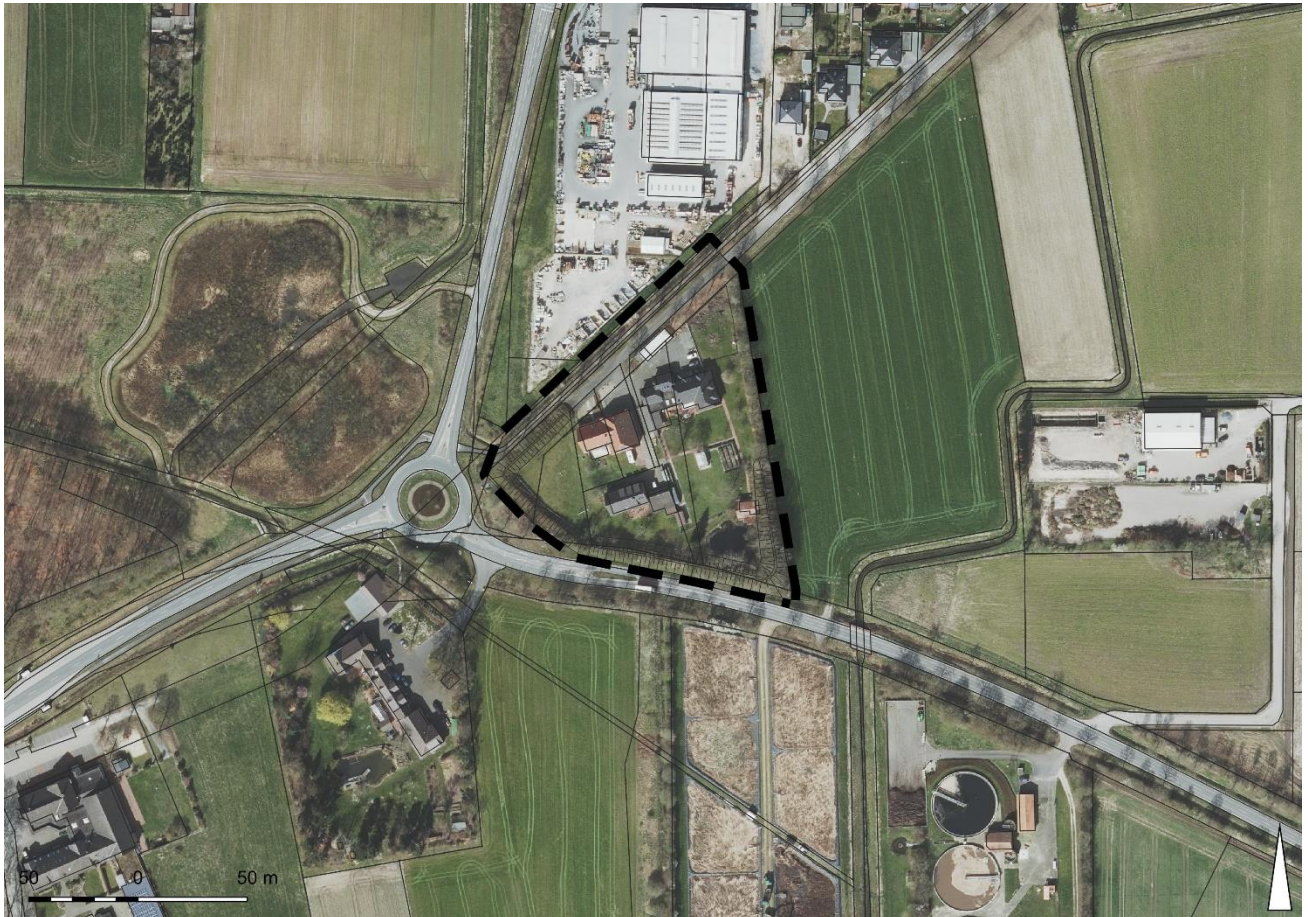


Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: <https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/doorman/auth/farbe>; Zugriff: 05/2022)

5.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsfläche (Rad- und Fußweg) in Privatbesitz. Die öffentliche Grün- und Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

5.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

5.4.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Von Norden her reicht der Naturpark „Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – Terra.vita“ bis an die Ortschaft Bad Laer heran und wird nach Süden durch die Landesstraße 94 *Bielefelder Straße* begrenzt. Ein Teilbereich im Nordosten der Ortslage Bad Laer ist noch Bestandteil des Naturparks, das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 1,3 km an der gegenüberliegenden Seite des Ortes.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes befindet sich nordöstlich der Ortslage Bad Laer in einer Entfernung von $\geq 1,8$ km zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3813 331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“, welches sich über mehrere Teilbereiche nördlich des Plangebietes über den Höhenzug des *Teutoburger Waldes* sowie den zwischen Bad Laer und Bad Rothenfelde gelegenen *Kleinen Berg* erstreckt. Der dem Vorhaben nächstgelegene Teilbereich ist der nordöstlich an die Ortslage Bad Laer anschließende *Kleine Berg*. Der Schutzzweck ergibt sich aus dem Status des FFH-Gebietes als größtes Buchenwaldgebiet im westlichen Niedersachsen und der Repräsentanz für die nordwestlichsten Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland mit Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern, Kalktuff-Quellen sowie den FFH-Arten Groppe, Bachneunauge, Teichfledermaus, Großes Mausohr. Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums des geplanten Vorhabens ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

Eine Sicherung des FFH-Gebietes besteht über die Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes LSG 00057 „FFH-Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg“. Dieses wird weiterhin von den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes LSG 00001 „Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald – Wiehengebirge“ ergänzt, welches bis unmittelbar an die nordöstlichen Siedlungsränder der Ortslage Bad Laer heranreicht. Aufgrund der mindestens 1,6 km entfernten, an der gegenüberliegenden Seite des Ortes gelegenen Schutzgebietsgrenzen ist von einer Beeinträchtigung durch die Planung nicht auszugehen.

5.4.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.4.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Richtung Osten, in ≥ 50 m Entfernung befindet sich das Heilquellenschutzgebiet „Neue Martinsquelle“. Im Westen und Norden erstreckt sich in Abständen von mindestens 600 m zum Plangebiet das im Verfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet „Glandorf-Ost“. Für den Geltungsbereich selber sind keine Schutzgebiete verzeichnet.

5.4.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

5.5 Umweltbezogene Vorgaben/Fachgutachten

Gutachten: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Fachbeitrag Schallschutz Verkehrs- und Gewerbelärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, 08.03.2023
- Geruchsimmissionsgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg, 14.02.2024
- Untersuchungsbericht, Prüftechnik Z+L GmbH, Osnabrück, 23.04.2023
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung, ibt Ingenieure und Planer, Osnabrück, 23.05.2024

Landschaftsplanung: Für den Landkreis Osnabrück liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor, der sich derzeit in der Überarbeitung befindet. Die Entwurfsfassung der Neuauflage ordnet das Plangebiet einem Bereich zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und sehr hoher bis hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft. Das primäre Leitziel sieht hier mit Bezug auf den nordöstlich des Plangebietes entspringenden *Salzbach* die Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung vor. Bei der Abgrenzung der Leitzielbereiche ist zu berücksichtigen, dass die im Bebauungsplangebiet bereits vorhandene, kleinräumige bauliche Nutzung ggf. aufgrund der großen Maßstäblichkeit des LRP unberücksichtigt geblieben ist.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lt. NIBIS-Kartenserver und Altlastenkataster Landkreis Osnabrück keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist.

5.7 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Verkehrslärm

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen durch den vom Süd- und Westring ausgehenden Verkehr ein. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Fachbeitrag Schallschutz mit Datum vom 08.03.2023 erarbeitet. In diesem wurden die relevanten Verkehrslärmimmissionen unter Berücksichtigung des vorhandenen Lärmschutzwalls ermittelt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass trotz vorhandenem Lärmschutzwall mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist und Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

5.8.2 Gewerbelärm

Weiter ist mit Schallimmissionen von dem nördlich gelegenen Baufachhandel Lintker zu rechnen. Mit dem Fachbeitrag Schallschutz mit Datum vom 08.03.2023 wurden die gewerblichen Immissionen im Plangebiet überprüft. Ergebnis ist, dass an allen Immissionsorten eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte als auch der Spitzenpegel für Mischgebiete vorliegt und Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf allen Grundstücksteilen eingehalten werden. Der Beurteilungspegel Tag (LrT) liegt bei max. 52,3 dB(A) und der Maximalpegel Tag (LT,max) bei max. 70,0 dB(A). Damit verbleiben die Werte weit unter den zulässigen Werten von 60 dB(A) und 90 dB(A).

Eine Untersuchung der Lärmimmissionen von der Kläranlage und der Grünabfallsammelstelle wird seitens des Plangebers aufgrund der räumlichen Distanz, des vorhandenen Lärmschutzwalls und der Überlagerung mit dem Verkehrslärm nicht für erforderlich erachtet.

5.8.3 Geruch

Zur Ermittlung und Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden relevanten Gesamt-Geruchsbelastung wurde ein Immissionsgutachten von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 14.02.2024 erstellt. Als Geruchsquellen wurden insbesondere zahlreiche landwirtschaftliche Hofstellen südlich des Plangebietes wie auch die kommunale Kläranlage und Grünabfallsammelstelle identifiziert und eingestellt. Aufgrund der gegenwärtigen Planungsabsichten, die Abwasserbeseitigung in die Nachbargemeinde Glandorf zu verlegen und die bestehende Kläranlage innerhalb der nächsten 4-5 Jahre ganz oder teilweise stillzulegen wurden zwei Szenarien untersucht:

- Ermittlung der Gesamt-Geruchsbelastung unter Einbeziehung der Kläranlage (derzeitiger Stand)
- Ermittlung der Gesamt-Geruchsbelastung ohne Kläranlage (Planungsszenario)

Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Immissionswerte in der gegenwärtigen Situation zwischen 11 und 21 % der Jahresstunden liegen. Sie sind im Süden und Südosten am höchsten und nehmen nach Norden hin ab. Damit wird der Immissionswert von 0,10 im gesamten Plangebiet und der Immissionswert von 0,15 insb. im südöstlichen Bereich überschritten.

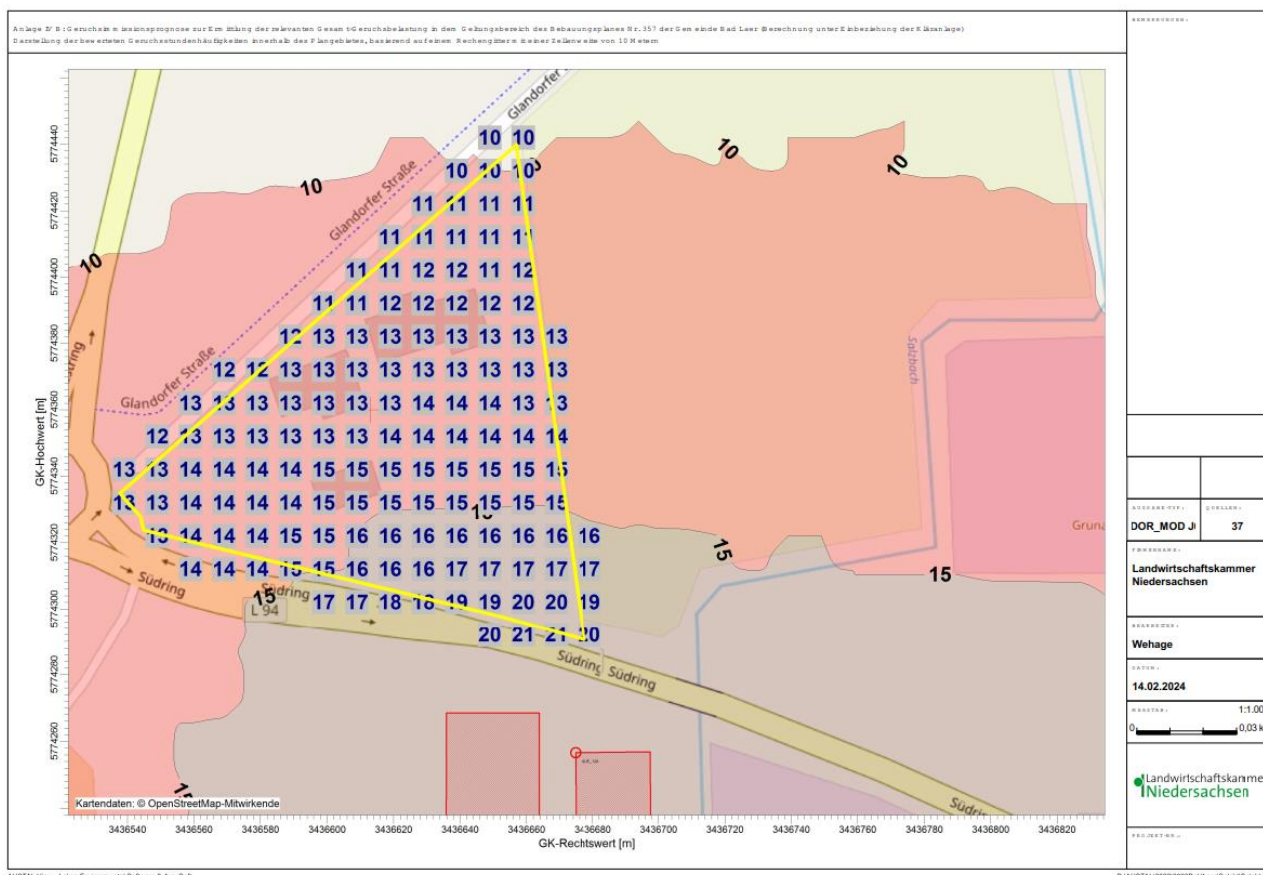


Abb. Ermittlung der Gesamt-Geruchsbelastung unter Einbeziehung der Kläranlage (derzeitiger Stand) (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

Für das Planungsszenario kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung des Immissionswertes von 0,10 in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 gewährleistet wäre. Geruchsimmisionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich einer verstärkten Wohnnutzung bestünden dann nicht mehr.

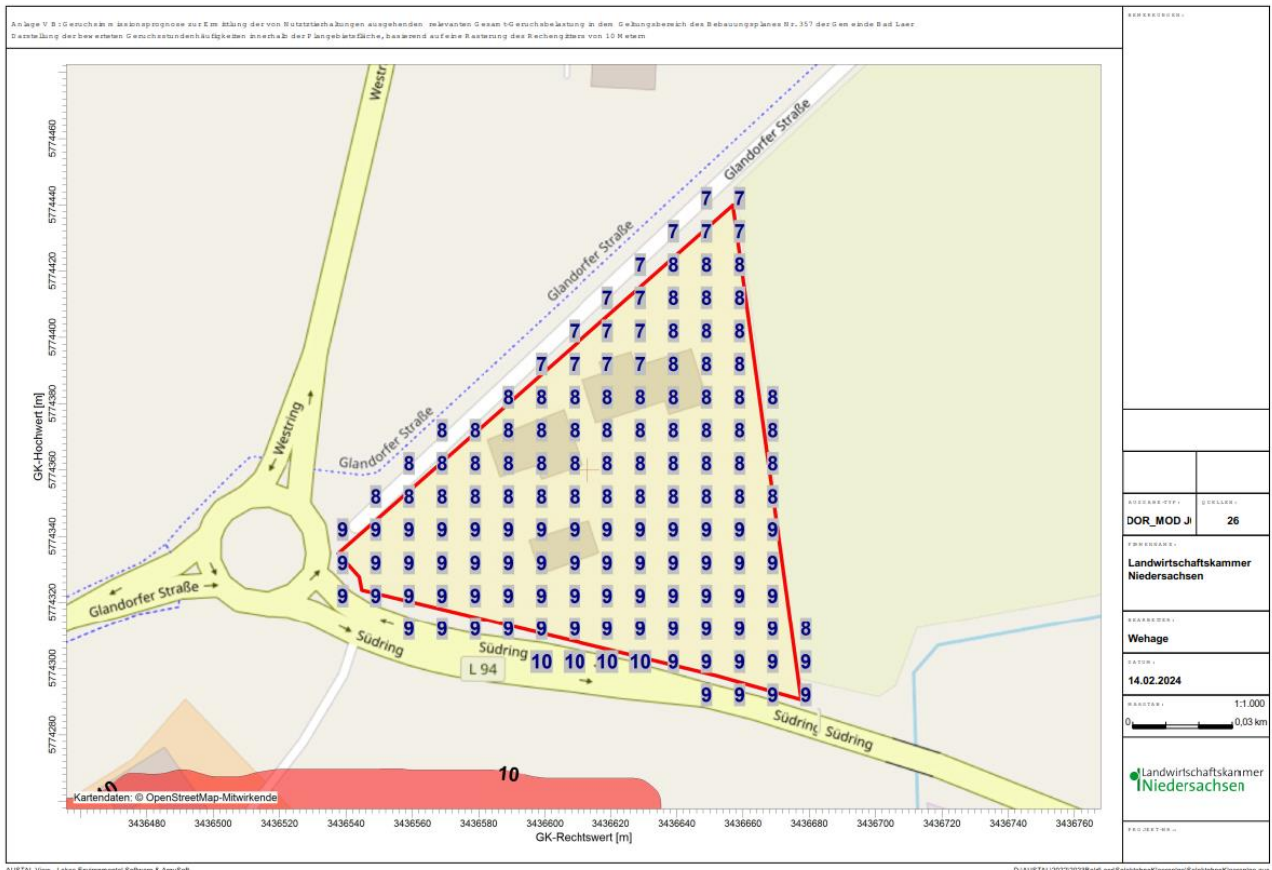


Abb. Ermittlung der Gesamt-Geruchsbelastung ohne Kläranlage (Planungsszenario) (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

Aktuell kann aufgrund der erhöhten Immissionswerte sowie der schutzwürdigen (Außenbereichs-) Wohnnutzung grds. von einer gewachsenen Gemengelage gesprochen werden. Dabei stehen die betriebsbedingten Emissionen und Interesse der ansässigen Emittenten den (Schutz- und Entwicklungs-) Interessen der (selbstnutzenden) Eigentümer gegenüber.

Um die Interessen beider Parteien zu würdigen, wurde unter Berücksichtigung aller Planungsabsichten eine Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Übrigen können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen insbesondere durch die Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich sind und keine nennenswerte Belastung darstellen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt: Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,

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

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Ziel dieser Feinsteuerung ist es, den Standort entsprechend seines Bestandes und der Umgebung weiterzuentwickeln und ausschließlich Nutzungen zuzulassen, welche kleinflächig sind und keine großen Kundenverkehre mit sich bringen. Größere Verkehrsströme können in der Sackgassenlage nicht abgewickelt werden und können in der Umgebung zu Konflikten führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,6, Zahl der Vollgeschosse Z = II sowie Erdgeschossfußbodenhöhe EFH = 0,5 m und Firsthöhe FH = 9,5 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

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

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann, wenn die überschreitenden Flächen in waserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die Kombination der Festsetzung von Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Anlagenhöhe stellt eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) bei der Berechnung der Geschossflächenzahl anzurechnen sind und gem. Örtlicher Bauvorschrift Nr. 2a) oberhalb des 2. Geschosses ausschließlich Dachgeschosse zulässig sind.

Die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wird relativ zur Höhe der Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte festgesetzt. Die Firsthöhe nimmt Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe und damit indirekt zur Straße, sodass ein Bezug zur Straße gegeben ist und die Ortstypik grds. gewahrt wird.

Dabei sind Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1 m zulässig.

Die Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 328 „Zwischen Heideweg und Glandorfer Straße“ übernommen bzw. leiten sich im Kern aus diesem ab. Die Überschreitung der GRZ wurde aufgrund der möglichen Neuversiegelungsmöglichkeiten an eine Bedingung geknüpft, die Firsthöhe wurde auf den vorhandenen Baubestand angepasst.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich orientiert sich im Nordwesten entlang der privaten Erschließungsstraße und im Osten entlang der Plangebietsgrenze. In südliche Richtung orientiert sich der überbaubare Bereich zum Teil entlang der Grundstücksgrenzen und ist zum Teil frei gewählt. Maßgeblich für den Zuschnitt sind die folgenden Aspekte:

- Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes
- Bauverbotszone
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes im Bereich entlang der Privatstraße
- Erhalt des Gehölzbestandes entlang der östlichen Plangebietsgrenze und Sicherung der landschaftlichen Einbindung
- Erhalt bestehender Grünflächen
- Würdigung immissionsschutzrechtlicher Aspekte: Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm und Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten Baustoffhandel *Lintker*

6.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 30 m. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung sowie der im Plangebiet vorhandenen Bauweise Rechnung getragen und das bestehende Ortsbild geschützt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand i. S. d. § 7 NBauO zu errichten.

6.5 Private Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet wird über die *Glandorfer Straße* erschlossen. Im Bereich des Plangebietes wird diese aufgrund ihrer Funktion - sie dient ausschließlich den Anliegern und übernimmt keine Durchgangsfunktion – und der Eigentumsverhältnisse als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist entsprechend ihrer Erschließungsfunktion zu erhalten.

Der im Norden des Plangebietes, zwischen Grünfläche und privater Verkehrsfläche gelegene, vorhandene Fuß- und Radweg wird entsprechend seiner Funktion als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Er sichert die Durchquerung des Plangebietes.

6.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig sind.

Die Planung zielt damit darauf ab, dass Gebäude, die eine Wirkung wie Hauptanlagen entfalten, nur in dafür vorgesehenen Flächen und mit ausreichend Abstand zu den Planrändern errichtet werden.

Ausnahmen können jedoch zugelassen werden, sofern die Anlagen kleiner 75 m² sind und außerhalb der Anbauverbotszone liegen. Hierdurch wird den Belangen der Eigentümer/in, dem Baubestand sowie den straßenrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen. Die Flächengröße orientiert sich am vorh. Bestand der Nebenanlagen und berücksichtigt zugleich, dass ggü der Hauptnutzung eine räumliche und funktionale Unterordnung erforderlich ist.

6.7 Temporär unzulässige Anlagen

Aufgrund der bestehenden Geruchssituation und der gemeindlichen Planungen, eine interkommunale Kläranlage gemeinsam mit der Gemeinde Glandorf zu errichten und die südöstlich vom Plangebiet gelegene Kläranlage stillzulegen, wird festgesetzt, dass Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, bis zur Stilllegung der Kläranlage in den Bereichen unzulässig sind, in denen ein Immissionswert von 15 überschritten wird. Ausgenommen hiervon sind bestehende Anlagen, die dem Bestandsschutz unterliegen.

Maßgeblich für diese Bedingung ist die Beurteilung der derzeit vorliegenden und zu erwartenden zukünftigen Geruchssituation. Die Beurteilung der von den umliegenden Anlagen ausgehenden Immissionen erfolgt gem. TA Luft. Immissionskenngröße ist der Anteil der Geruchsstunden an den Gesamtjahresstunden. Entsprechend der Schutzbedürftigkeit sind gebietsabhängige Immissionswerte angegeben.

Gemäß Tabelle 22 Anhang 7 TA Lärm ergeben sich die folgenden Immissionswerte:

Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete	Dorfgebiete
0,10	0,15	0,15

Bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich ist es unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungserüche heranzuziehen.

Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. [...] Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkung und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.“ (TA Luft Anhang 7, Kap 3.1)

Da die TA Luft ein technisches Regelwerk darstellt, das einem Sachverständigengutachten entspricht und weder im Baugenehmigungsverfahren, noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten ist, kann es im Ergebnis abwägungsgerecht sein, wenn der Rat den künftigen Bewohnern eines [...] geplanten Wohngebietes eine Geruchsbelastung von 15 % der Jahresstunden zumutet (Vgl. OVG NRW, Urteile vom 26. April 2007 – 7 D 4/07.NE -, juris RN35, vom 25 März 2009 – 7 D 129/07 -, vom 31. August 2012 – 10 D 114/10.NE-, und vom 05. Mai 2015 – 10 D 44/12.NE -). Die von einem genehmigten Betrieb legal verursachten Immissionen können, wenn sie sich auf eine vorhandene Wohnbebauung auswirken, deren Schutzbedürftigkeit mindern, sofern sie nicht bereits die Grenze des schweren oder unerträglichen Eingriffs überschreiten (Vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. April 2016 – 4B37.15-, juris, RN 1).

Im Kommentar zu Anhang 7 TA Luft „Feststellung und Beurteilung von Geruchsemmissionen“ des Expertengremiums Gruchsimmissions-Richtlinie vom 08.02.2022 werden folgende Übergangswerte empfohlen.

Anlagentyp	Übergangsbereich	Immissionswert
Tierhaltungsanlagen	Dorfgebiet - Außenbereich	$0,15 < IW \leq 0,20$
Tierhaltungsanlagen	Wohn-/Mischgebiet - Dorfgebiet	$0,10 < IW < 0,15$
Tierhaltungsanlagen	Wohn-/Mischgebiete - Außenbereich	$0,10 < IW < 0,15$
Gewerbe-/Industrieanlagen	Wohn-/Mischgebiet - Gewerbe-/Industriegebiet	$0,10 < IW < 0,15$
Gewerbe-/Industrieanlagen	Wohn-/Mischgebiete (einschließlich Dorfgebiete) – Außenbereich	$0,10 < IW < 0,15$

Davon ausgehend, dass bis zur Stilllegung der Kläranlage von einem Zeitraum von 4-5 Jahren ausgegangen wird, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Außenbereich angrenzt und es sich um eine gewachsene Gemengelage handelt, ist im Sinne der Ausführungen zu Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft für die Übergangszeit ein von der Norm abweichender und erhöhter Immissionswert von bis zu 0,15 tolerierbar.

Hierbei kommt zum Tragen, dass etwaige Vorbelastungen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt ist, schutzmindernd zu berücksichtigen sind. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen, sofern sie die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten, zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären (Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.06.2017 – 4C 3.16)

So sind bereits jetzt rund 80 % des geplanten Mischgebietes für eine entsprechende städtebauliche Nutzung geeignet. Auf der übrigen Fläche wären hingegen bauliche Maßnahmen, die einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen begründen oder einen solchen erfordern würden, zumindest solange nicht zulässig, wie die nahegelegene Kläranlage noch in Betrieb ist.

Hierdurch wird zum Einen der bestehenden und zukünftigen Situation sowie den konträren Interessen Rechnung getragen und sichergestellt, dass ein vorhandener Konflikt nicht verschärft oder gar neu begründet wird, zum Anderen keine unzumutbaren Verhältnisse geschaffen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

6.8 Öffentliche Grünfläche

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Wiesenfläche, durch welche ein Entwässerungsgraben verläuft. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft versehen. Die Fläche ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erhalten.

6.9 Private Grünflächen

Durch das Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Um einen ökologischen Ausgleich für die Versiegelung der vorhandenen Rasenflächen für die ermöglichten Baumaßnahmen zu erreichen, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Um die für diese Maßnahmen erforderlichen Flächen zu sichern, werden innerhalb des Plangebietes Grünflächen festgesetzt, deren Gestaltung entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 11 erfolgt.

6.10 Fläche für die Wasserwirtschaft

Parallel zur *Glandorfer Straße* verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher oberflächlich Niederschlagsabwasser abführt. Um den Niederschlagswasserabfluss weiterhin sicherzustellen, wird die Grünfläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft überlagert.

6.11 Pflanzbindungen und -gebote

Das Plangebiet ist bereits entsprechend der Darstellungen des Kapitels 5.2 in Nutzung. Die Freiflächen der Wohnbebauung sind hierbei in Form großzügiger Gartenflächen mit Baumbestand gestaltet. Nach Osten und Süden ist das Plangebiet zudem zur freien Landschaft hin mit standortheimischen Laubgehölzen abgegrenzt. Diese landschaftliche Einbindung setzt sich zu größten Teilen aus einem baum- und strauchbewachsenen Wall zusammen, im Nordosten setzt sich der Wall dann in einer rund 6 m breiten Feldhecke fort. Die Verkehrsfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird von einer Alleebeepflanzung aus Linden mittleren Alters gesäumt. Die Allee ist an der Nordseite der Straße durchgängig mit Pflanzabständen zwischen 9 m und 12 m angelegt, an der Südseite liegt ein verkürztes Stück entlang des Grundstücks *Glandorfer Straße 23* vor.

Aufgrund der Wertigkeiten dieser Gehölzstrukturen im Hinblick auf landschaftliche/ortsbildprägende, ökologische sowie siedlungsklimatische Aspekte sollen diese im Wesentlichen erhalten werden und sind zu diesem Zweck mit entsprechenden Festsetzungen belegt:

Einzelbaumfestsetzungen: Aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrer durch Beschattungswirkung und Luftfilterung vorliegenden siedlungsklimatischen Relevanz soll die bestehende Lindenallee vollumfänglich erhalten werden. Die vorhandenen Linden mit geringem bis mittlerem Baumholz sind entsprechend ihres eingemessenen Standortes zum Erhalt festgesetzt. Im Falle etwaiger Ausfälle, z. B. aufgrund von Vitalitätsverlusten und damit einhergehenden Erfordernissen der Verkehrssicherungspflicht, sind die Ausfälle gleichartig (Linde, *Tilia spec.*) zu ersetzen. Mit dem Ziel

eines möglichst zeitnahen Lückenschlusses der Allee legt die verbindliche Mindest-Pflanzqualität einen Mindeststandard für die Größe der nachzupflanzenden Bäume fest.

Flächige Pflanzbindungen: Im Bereich der oben beschriebenen ebenerdigen Feldhecke im Nordosten des Plangebietes sowie im Bereich des aktuell bereits gehölzbewachsenen Lärmschutzwalls setzt der Bebauungsplan flächige Erhaltungsgebote mit einer Abgrenzung entsprechend des Bestandes fest. Die Gehölzbestände sorgen nicht nur für eine landschaftliche Einbindung der vorhandenen und künftig planungsrechtlich dauerhaft gesicherten Bebauung, sondern weisen in ihrer Ausprägung und Dimension (Feldhecke: 5 – 6 m breite, Wall: > 10 m Breite) auch ökologische Qualitäten, beispielsweise als Fortpflanzungs- und Ruhestätte und Nährgehölze für (weniger lärmempfindliche) Vogelarten, auf. Im Bereich der Erhaltungsgebote ist dauerhaft dafür Sorge zu tragen, dass ein flächiger und durchgehender Baum- und Strauchbestand vorhanden ist. Sollten durch z. B. altersbedingte Ausfälle größere Lücken entstehen, sind hier Nachpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierbei ist auf eine Mischung von Strauch- und Baumgehölzen entsprechend des Bestandes zu achten. Notwendige Pflegemaßnahmen wie ein sporadisches Auf-den-Stock-setzen sind abschnittsweise zulässig. Mit verjüngenden Pflegemaßnahmen kann eine Vergreisung der (Strauch)Gehölze und ein langfristiger Erhalt der Heckenstrukturen gewährleistet werden. Um dauerhaft die genannten landschaftlichen und ökologischen Qualitäten zu wahren, ist nur ein abschnittsweiser oder einzelgehölzweiser Rückschnitt der Gehölzbestände oder ein Rückschnitt auf halber Breite zulässig.

Pflanzgebote: Auf den Wohngrundstücken ist im Hinblick auf die eingangs benannten ökologischen, gestalterischen und siedlungsklimatischen Wirkungen von Gehölzen ein Mindestbestand an baumartigen Gehölzen vorzuhalten. Festgesetzt wird die Pflanzung von mindestens einem mittel- oder großkronigen Laubbaum oder Obstbaum je angefangene 750 m² Grundstücksfläche. Die bestehenden Wohngrundstücke sind bereits auf dem überwiegenden Flächenanteil intensiv mit Bäumen bepflanzt. Dieses Pflanzgebot dient im Wesentlichen dem Erhalt der bestehenden Durchgrünung mit ihren ökologischen und siedlungsklimatischen Funktionen, daher sind Bestandsbäume gemäß textlicher Festsetzung auf das Pflanzgebot anrechenbar. Eine konkrete Pflanzliste wird im Sinne einer gärtnerischen Freiheit nicht vorgegeben.

Von standortgerechten (ein)heimischen Pflanzen ist auszugehen, wenn die Pflanzen

- ohne Zutun des Menschen vorkommen oder vorkommen würden (Potentiell natürliche Vegetation) und
- an die Boden- und Bodenwasserverhältnisse angepasst sind.

Es handelt sich folglich um heimische (typisch für die Region) und an den Standort (Boden und Wasser) angepasste Pflanzen. Im vorliegenden Fall gut auf frischen bis feuchten, nährstoffreichen Böden gedeihende Pflanzen. Bei Ansaaten und Pflanzungen in der freien Landschaft ist für das Pflanzmaterial die Verwendung aus regionaler Herkunft vorgeschrieben (im Raum Bad Laer wäre das z. B. Herkunftsgebiet Westdeutsches Bergland/Weserbergland). Diese Vorgabe gilt zwar generell nicht für Siedlungsbereiche, ist hier jedoch analog heranzuführen, da der Geltungsbereich im Übergang zur freien Landschaft liegt.

Ausfälle sind dahingehend zu ersetzen, dass die festgesetzte Mindestanzahl an Bäumen je Grundstück erhalten bleibt.

6.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung und zum planinternen Ausgleich von Beeinträchtigungen werden Vorgaben für die Gestaltung der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche getroffen:

Grünfläche A: Die im westlichen Teil des Geltungsbereiches gelegene Rasenfläche ist durch Neuanfaat in eine Blühwiese umzuwandeln. Um die entsprechende Wertigkeit zu erzielen, werden Vorgaben zur Saatmischung, zur Pflanzqualität der Bäume sowie zur Pflege getroffen.

Grünfläche B: Der derzeit mit Karpfen und karpfenartigen Fischen besetzte Fischteich ist in ein Stillgewässer mit angrenzender Hochstaudenflur umzunutzen. Hierfür ist der Fischbestand komplett zu entfernen und der sich dann entwickelnde Röhrichsaum im Randbereich des Gewässers alle zwei

Jahre abschnittsweise zu mähen. Im Übrigen ist die Grünfläche einmal jährlich ab Mitte August zu mähen und das Mahdgut abzufahren.

6.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Umgehungsstraße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten wurden daher diverse Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Lärmschutzwall

Entlang der südlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen wird der bereits aufgeschüttete Lärmschutzwall festgesetzt. Die Höhe des Walls beträgt, ggü. dem Südring 2,5-3,0 m. In Richtung Osten und Westen reduziert sich die Höhe dann auf 2,0 m.

Schallschutzmaßnahmen bei Außenwohnbereichen

Trotz Lärmschutzwall kann eine ausreichende Pegelminderung in den Obergeschossen nicht erreicht werden, sodass in Teilen des Plangebietes bei der Schaffung von Außenwohnbereichen oberhalb der Erdgeschosse wirksame bauliche Maßnahmen von Bauherrenseite vorzunehmen sind. Durch diese Maßnahmen können gesunde Außenwohnbereiche für in den Obergeschossen entstehende Wohneinheiten, die keinen Gartenbezug haben, sichergestellt werden.

Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb dieser ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) zu ermitteln. Die Einhaltung gewährleistet gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und ist als passive Schallschutzmaßnahme angemessen und verhältnismäßig.

Schallgedämmte Lüftungen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen

Innerhalb der Bereiche mit Pegelwerten >50 dB (A)/Nacht liegen Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Liegen somit Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb dieses Bereiches, sind zur Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind hingegen gewahrt, wenn in den entsprechenden Räumen zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster die Einhaltung der Orientierungswerte garantieren, sodass schallgedämmte Lüftungen dann nicht erforderlich sind.

7. **Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen soll ein Mindestmaß an baugestalterischer Qualität gesichert werden. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt, gleichzeitig aber ein negatives und unerwünschtes Erscheinungsbild vermieden wird.

7.1 Fassadengestaltung

Ähnlich wie die Gebäudekubatur bestimmt auch die Materialität der Gebäude maßgeblich das Stadtbild und den Charakter einer Siedlung. Die Festsetzungen zu der Fassadengestaltung sollen dazu

beitragen, ortsfremde Materialien auszuschließen und den regionalen Wiedererkennungswert zu stärken.

Sie gelten für sämtliche Außenwände. Nicht umfasst hiervon sind untergeordnete Bauteile, wie z. B. Gauben, die konstruktiv nicht auf der Außenwand gründen.

7.2 Dachgestaltung

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild.

Die Dachform innerhalb des Plangebietes wird geprägt durch Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer bei zumeist ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise. Hieraus abgeleitet wird festgesetzt, dass oberhalb des 2. Geschosses aufstehende Außenwände unzulässig und Geschosse ausschließlich als Dachgeschoss, d. h. mit geneigten Dachflächen zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten in das Ortsbild einfügen und der vorhandene Maßstab nicht verändern wird, d. h. ausschließlich Gebäude entstehen, die eine höchstens 2-geschossige Wirkung entfalten. Die Dächer von Hauptanlagen sind entsprechend des vorhandenen Baubestandes mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° symmetrisch auszubilden.

Diese Festsetzungen beschränken sich auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen und eine solche Festsetzung unverhältnismäßig einschränken würde. Sie sind daher von dieser Regelung ausgenommen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Grundsätzlich soll es dadurch im Dachgeschoss (bei bspw. zwei darunter liegenden Vollgeschossen) möglich sein, eine Gaube zu errichten, nicht aber in der zweiten Dachebene. Hierdurch soll eine harmonische Dachgestaltung im Plangebiet sichergestellt werden.

7.3 Einfriedungen

Um eine harmonische Grüngestaltung zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten und zu verhindern, dass hohe, dichte Einfriedungen die für die Allgemeinheit bedeutsamen und zugänglichen Flächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam abschotten und beeinträchtigen, sind Einfriedungen entlang festgesetzten Verkehrsflächen nur in Form von lebenden Hecken aus in Deutschland heimischen Gehölzen (geschnitten oder freiwachsend) zulässig. Die Höhe darf max. 0,8 m, gemessen an der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche betragen, sodass das Blickfeld frei bleibt.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet. Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist die bauliche Anlage (z. B. Maschendrahtzaun) stets grundstücksseitig oder innerhalb der Hecke und nicht zur Plangebietsgrenze oder zur öffentlichen Fläche hin zu platzieren.

8. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 309/III „Ortskernentlastungsstraße“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, bzw. werden privatrechtlich vorgenommen.

8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Glandorfer Straße*.

In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt derzeit zweigeteilt. Die Oberflächenabflüsse der südlich ausgerichteten Bestandsbebauung werden in eine Teichanlage im Südosten des Grundstückes eingeleitet. Hier versickert das Oberflächenwasser langsam in den Untergrund. Im Falle einer Überfüllung des Teiches existiert ein Notüberlauf, welcher durch den Lärmschutzwall in eine Grabenanlage am Südring und von dort aus in den Salzbach führt. Das Niederschlagswasser der nördlich ausgerichteten Dachflächen der Häuser 23, 23a und 23b wird in einen (verrohrten) Graben eingeleitet, welcher an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes liegt. Mit Fließrichtung nach Südwesten zum Südring und anschließend in Richtung Osten fließt das Wasser des Grabens anschließend in den Salzbach.

Für neu zu versiegelnden Flächen gibt es analog zur bestehenden Entwässerung zwei Anschlussmöglichkeiten. Eine Anschlussmöglichkeit liegt in der bestehenden Teich-/Versickerungsanlage im Süden des Plangebietes. Hier ist zu beachten, dass eine qualifizierte Versickerung gem. Regelwerk nicht möglich ist, da die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte weitestgehend außerhalb des im DWA-Arbeitsblatt 138 angegebenen zulässigen Bereiches liegen (siehe Untersuchungsbericht Prüftechnik Z+L GmbH). Die bestehende Teich-/Versickerungsanlage erzielt aufgrund ihrer Größe und Lage dennoch schadlos den gewünschten Effekt der Versickerung. Die zweite Anschlussmöglichkeit bietet der bestehende Graben an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Bei dieser Variante ist zu beachten, dass ggf. nur eine gedrosselte Einleitung erfolgen kann. Aufgrund technischer Möglichkeiten, der geringen Mehrversiegelung von 0,12 ha und der großen Grundstücksgrößen ist grds. davon auszugehen, dass eine Rückhaltung vor Ort sichergestellt werden kann. Folglich wird auf eine detaillierte Bemessung auf dieser Ebene verzichtet und auf eine vorhabenbezogene Ermittlung in den nachgelagerten Ebene verwiesen.

Die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

Die Müll- und Wertstoffabholung erfolgt am Ende der öffentlichen Erschließungsstraße. Eine Sammelstelle für die Behältnisse ist nachrichtlich in der Planzeichnung aufgenommen.

Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Die Zu- und Durchfahrten haben eine Mindestbreite von 3,5 m. Sollte über eine Zu- und Durchfahrt mehr als ein Gebäude erschlossen werden, beträgt die Mindestbreite dieser Zu- bzw. Durchfahrt mindestens 5 m. Erforderliche Wegerechte und Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die Anforderungen der NBauO sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Für die Feuerwehr ist am Ende der Privatstraße eine Feuerwehrebewegungsfläche von mindestens 7 m Breite und 12 m Länge vorzuhalten.

8.4 Bestandsschutz

Aus dem Artikel 14 des Grundgesetzes leitet sich der Bestandsschutz ab. Über dieses Rechtsinstitut ist die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z. B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen. Der Bestandsschutz umfasst jedoch nicht das „Auswechseln“ ganzer Anlagen bzw. das „Hinzufügen“ weiterer Anlagen ohne Beachtung des neuen Planungsrechts. Neubauten und größere

Umbauten/Ergänzungen sind folglich nur unter Beachtung und Anwendung des neuen Planungsrechts möglich.

Hierdurch ist das Eigentum vor einem Anpassungsverlangen der Behörden grds. geschützt und sichergestellt, dass größere Maßnahmen dem neuen Planungsrecht unterfallen und zeitgemäß erfolgen. Ein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO) ist nicht erforderlich, da das Eigentum durch die neuen Vorschriften eher erweitert als eingeschränkt wird.

Das Anpassungsverlangen der Planungs- und Bauaufsichtsbehörden bleibt für Ausnahmefälle (z. B. §§ 48-50 VwVfG, §§ 175-179 BauGB und §§ 79 und 85 NBauO) bestehen.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung und eine Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert, der Bestandteil dieser Begründung ist. Integrativ werden dort auch die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

Artenschutz: Zwingend zu beachten sind zudem die naturschutzrechtlichen Vorgaben zum speziellen Artenschutz im Zuge bauplanungsrechtlicher Vorhaben. Da es sich bei der Planung eher um eine planungsrechtliche Festigung einer bestehenden Bebauung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten handelt und zudem die maßgeblichen Gehölzbestände mit ihrer potentiellen Lebensraumfunktion für einen Erhalt vorgesehen sind, wird durch die Planung kein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten sein.

10. Flächenbilanz

Mischgebiet, GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (zusätzliche 50 % der GRZ für Nebenanlagen etc.)	0,731 ha
davon Pflanzbindung	0,042 ha
Private Straßenverkehrsfläche	0,058 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg (incl. Bankette)	0,043 ha
Öffentliche Grünfläche	0,05 ha
davon überlagert mit Fläche für die Wasserwirtschaft	0,05 ha
Private Grünflächen / Lärmschutzwall	0,42 ha
davon Pflanzbindung	0,162 ha
Σ	1,302 ha

II. UMWELTBERICHT

Entsprechend der Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 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.

1. Einleitung

1.1 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Bad Laer und ist von Nordosten her über die *Glandorfer Straße* erreichbar, die im Nordwesten durch das Plangebiet verläuft und für den PKW-Verkehr als Sackgasse endet. Durchgängig ist die *Glandorfer Straße* hier für den Fußgänger- und Radverkehr. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Landesstraße 94 *Südring*, im Westen mündet in einem Kreisels der *Westring* auf die L 94.

Das Bebauungsplangebiet selber ist bereits durch bauliche Nutzung geprägt. Hierbei handelt es sich um Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern und vergleichsweise großen, als Ziergarten ausgeprägten Freiflächen. Im Westen, Süden und Südosten ist das Plangebiet durch einen Lärmschutzwall zur angrenzenden Landschaft hin abgegrenzt.

Im Südwesten und Osten befinden sich noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, des Weiteren ist die Umgebung verschiedentlich durch siedlungsbezogene Nutzungen geprägt. Hierbei handelt es sich im Norden um einen Baufachhandel, im Westen schließt sich der o. g. Verkehrsknotenpunkt *Südring / Westring* mit entsprechender Dimensionierung der Verkehrsflächen an. Hieran schließt sich wiederum im Westen ein großflächiges Regenrückhaltebecken an. Unmittelbar südlich des *Südrings* und südöstlich des Plangebietes befinden sich die Flächen der örtlichen Kläranlage.

Ein Luftbild des Plangebietes und seiner Umgebung ist in der Begründung, Kapitel 5.2 einzusehen.

1.2 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf der bisher im Außenbereich liegenden, jedoch bebauten Fläche planungsrechtlich zu sichern und zu steuern. Für den am Ortsrand und zwischen dem Bebauungsplan Nr. 328 „Zwischen Heideweg und Glandorfer Straße“ (rechtsverbindlich seit 15.09.2001) und Bebauungsplan Nr. 309/III „Ortskernentlastungsstraße“ (rechtsverbindlich seit 15.11.1990) gelegenen Baubestand sollen entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Nutzungen entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung fest und lässt gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten in einem gewissen Rahmen zu. Folgende Nutzungen werden festgelegt, maximal mögliche Versiegelungsflächen sind hierbei im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden fett gedruckt:

Nutzungsart	Fläche (ha)
Mischgebiet, GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (zusätzliche 50 % der GRZ für Nebenanlagen etc.)	0,73
davon Versiegelung	0,44
davon Freiflächen	0,29
Verkehrsflächen (private Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg) (einschließlich Grünstreifen mit Alleebäumen, 290 m ²)	0,1
Öffentliche Grünfläche / Fläche für die Wasserwirtschaft	0,05
Private Grünflächen / Lärmschutzwall	0,42
Σ	1,30

Insgesamt wird durch die Planung eine Versiegelung von maximal 0,44 ha ermöglicht. Da es sich um die Sicherung eines bereits bebauten Siedlungssplitters handelt, hält sich die durch die Planung ermöglichte Neuversiegelung in einem kleinen Rahmen. Derzeit sind mit rund 0,32 ha Bestandsbebauung (Gebäude, Terrassen, Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellflächen, Nebenanlagen etc.) etwa 30 % des Plangebietes bereits versiegelt. Demnach ist mit einer Neuversiegelung von bis zu rund 0,12 ha zu rechnen.

1.3 Rahmenbedingungen

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Die Umweltschutzziele der nachfolgend gelisteten gesetzlichen Grundlagen einschließlich ergänzender Verwaltungsvorschriften sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Schutzziele der o. g. gesetzlichen Grundlagen 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.

1.3.2 Raum- und Landschaftsplanung

Raumordnung: Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Das derzeit noch gültige RROP von 2004 (einschließlich der Teilfortschreibungen 2010 und 2013) verorten das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Der südlich angrenzende *Südring* ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingetragen, der *Westring* (in leicht nach Osten abweichender Lage) als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Im RROP Entwurf wird das Plangebiet als Vorranggebiet Freiraumfunktion festgelegt, wohingegen die Festlegung als Vorranggebiet Trinkwassergewinnung entfällt. Der nördlich angrenzende Baustoffhandel ist im aktuell gültigen RROP als Einzelhandelsstandort, im RROP Entwurf als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt.

Bauleitplanung: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer stellt für das Plangebiet Fläche für Landwirtschaft dar, die von Verkehrsstrassen zerschnitten wird. Ein Abgleich mit der tatsächlichen Situation zeigt, dass die Planstraßen anders verwirklicht wurden als ursprünglich vorgesehen (siehe auch Begründung Kapitel 5.1). Zudem wird ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung dargestellt, welches sich mit Ausnahme eines kleinen Bereiches im Osten nahezu unter dem gesamten Geltungsbereich erstreckt. Das Plangebiet zählt zum Außenbereich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

Landschaftsplanung: Für den Landkreis Osnabrück liegt eine Überarbeitung des Landschaftsrahmenplans (LRP) im Entwurf vor. Die Darstellungen des LRP-Entwurfs ordnen das Plangebiet einem Bereich zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und sehr hoher bis hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft zu. Das primäre Leitziel sieht hier mit Bezug auf den nordöstlich des Plangebietes entspringenden *Salzbach* die Sicherung und Entwicklung einer auenangepassten Nutzung vor. Bei der Abgrenzung der Leitzielbereiche ist zu berücksichtigen, dass die im Bebauungsplangebiet bereits vorhandene, kleinräumige bauliche Nutzung ggf. aufgrund der großen Maßstäblichkeit des LRP unberücksichtigt geblieben ist. Für die Gemeinde Bad Laer liegt zudem ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996 vor. Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine konkreten landschaftspflegerischen Maßnahmen vor, ordnet es aber einem Bereich zu, der aufgrund seiner Bedeutung für die Wasserrückhaltung der Gemeinde möglichst von Bebauung freizuhalten wäre.

1.3.3 Schutzgebiete und -festsetzungen

Siehe Kapitel 5.4 der Begründung

2. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) Nr. 2 BauGB enthält der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Nach einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und einer Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt eine Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hierbei sind die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i zu beschreiben. Schutzgüter der Umweltprüfung sind: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen.

2.1 Schutzgut Mensch

Zu betrachten sind Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt. Hinsichtlich der Bedeutung eines Planungsraumes für den Menschen und seine Gesundheit sowie die 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.

Als bereits bebaute Wohngrundstücke weist das Plangebiet selber eine Wohnfunktion auf. Im Hinblick auf eine planungsrechtliche Sicherung und Verfestigung dieser Wohnfunktion spielen immissionsschutzrechtliche Belange eine Rolle im Bauleitplanverfahren. Vordergründig handelt es sich hier um Vorbelastungen durch Lärm (angrenzende übergeordnete Straßen) und Geruch (Landwirtschaft, Kläranlage und Grünabfallsammelplatz im Umfeld).

siehe auch: Begründung Kapitel 5.8

2.2 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. Zu betrachten sind ferner ggf. vorhandene Vorbelastungen aufgrund von Schadstoffbelastungen des Bodens.

Die digitale Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) des Landes Niedersachsen¹ gibt für das Plangebiet das Vorkommen der Bodentypen Gley und Plaggenesch an (siehe Abb. weiter unten).

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist hierbei laut BK50 von einem tiefen Gley (G4) geprägt, der sich aus kolluvialen Abschlammungen und fluviatilen Ablagerungen gebildet hat. Laut Bodenprofil zur BK50 setzt sich der Boden über alle Horizonte des oberen 2-m-Raumes (Oberboden, Oxidationshorizont, Reduktionshorizont) aus mittel- und feinsandigen Sedimenten zusammen. Unterhalb der humosen Oberbodenschicht ist der Boden hier über alle Horizonte hinweg noch schwach humos. Es besteht eine Grundwasserprägung, wobei der Grundwasserstand laut BK50 gegenüber dem ursprünglichen Niveau abgesenkt wurde.

Das östliche Drittel des Geltungsbereiches wird entsprechend der Angaben der BK50 durch einen mittleren Plaggenesch geprägt, der neben Gley, Braunerden und Podsolen die landwirtschaftlich genutzten Flächen vor allem im Nordwesten und Südosten der historischen Ortslage von Bad Laer prägt. Der Plaggenesch ist hier unterlagert von Podsol. Die geologische Grundlage der Bodenbildung ist laut Bodenprofil der BK50 verschiedentlich zusammengesetzt: Bis in 1,60 m Tiefe reichender Geschiebelehm wird überlagert durch eine ca. 50 cm mächtige Lage aus glazifluviatilen Sanden. Diese werden wiederum von rund 50 cm Geschiebedecksanden bedeckt, auf denen im Zuge anthropogener Bodenverbesserung eine bis zu 60 cm starke Plaggenaufgabe aufgetragen wurde. Hinsichtlich der Horizontaufteilung/Bodenarten setzt sich der Boden auf dieser Grundlage wie folgt zusammen: Unterhalb einer rund 70 cm mächtigen, aus schluffigem Sand (teilweise Fein-/Mittelsand) Oberboden- und Auflagenschicht befindet sich ein geringmächtiger, ebenfalls schluffig-sandiger B-Horizont. Dieser ist unterlagert von den für Podsol typischen stauwasserleitenden und wasserstauenden Horizonten, die zunächst eine fein-/mittelsandige Schicht aus glazifluviatilen Sanden aufweisen und ab Tiefen von ca. 1,60 m vorwiegend aus mittel bis stark lehmigen Sanden bestehen.

Bewertung: Der als Plaggenesch ausgewiesene Bereich zählt gemäß Karte der schutzwürdigen Böden Niedersachsen zu den Suchräumen für schutzwürdige Böden. Die Schutzwürdigkeit begründet sich in der Archivfunktion und damit verbundenen kulturhistorischen Bedeutung dieses anthropogen beeinflussten Bodentyps. Es besteht allein aufgrund des Kriteriums Archivfunktion bereits eine besondere Bedeutung.

¹ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Von einer detaillierten Bodenfunktionsbewertung der übrigen Flächen entsprechend des Niedersächsischen Leitfadens für die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der räumlichen Planung (ENGEL 2013) wird im Falle der vorliegenden Planung abgesehen, da es sich bei dem Plangebiet um bereits besiedelte Fläche handelt, die zu ca. 30 % bereits durch Bebauung vorgeprägt ist. Die verbleibenden Freiflächen sind in überwiegend ziergärtnerischer Nutzung und haben hinsichtlich der bewertungsrelevanten Kriterien Lebensraumfunktion und Naturnähe eine allgemeine Bedeutung.

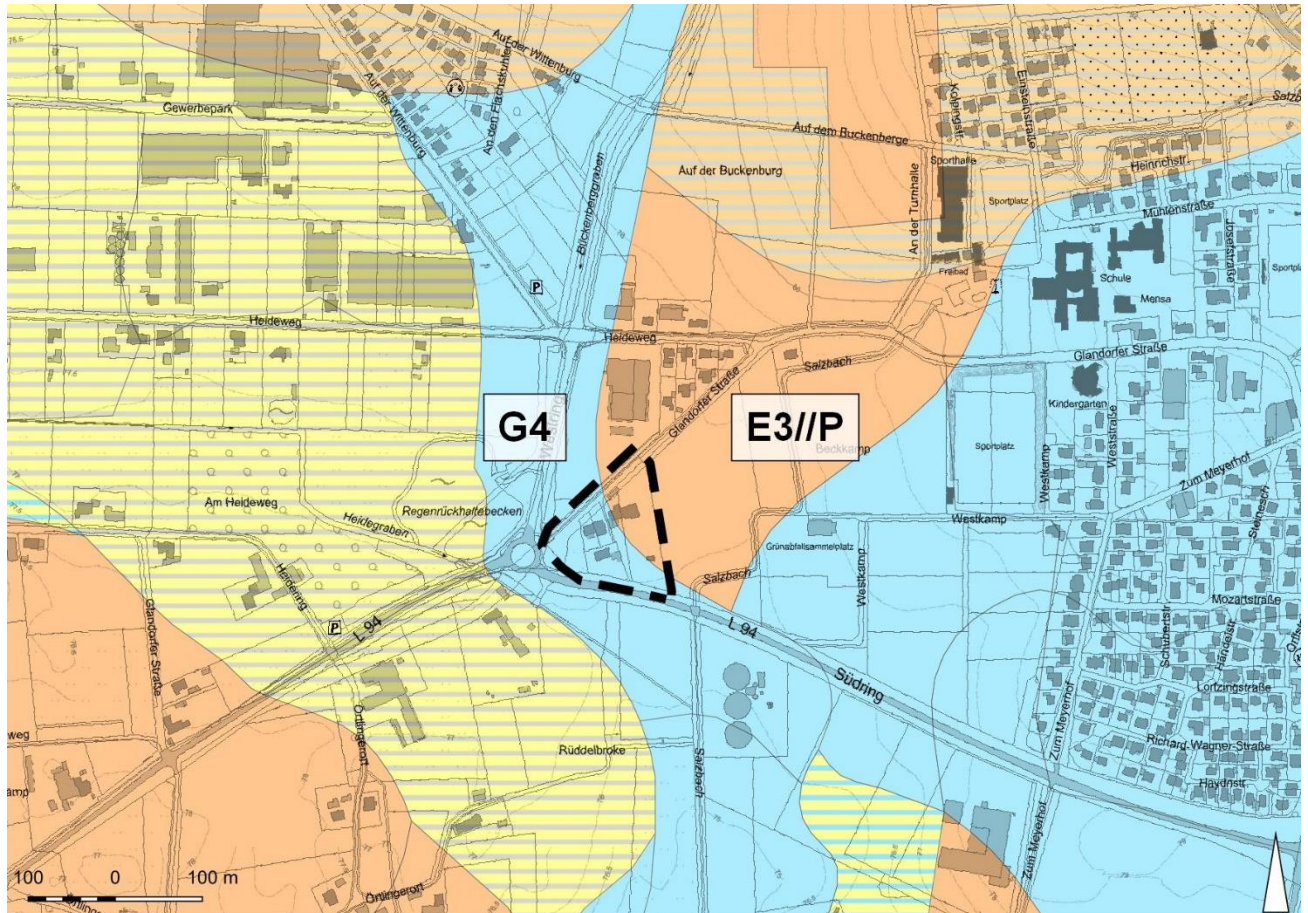


Abb.: Bodentypen im Bebauungsplangebiet (Quelle: <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkqId=24&Version=1.1.1&>; Abruf: 05/2023)

Vorbelastungen: Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bestehen zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht.

2.3 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 Grundwasserschutzfunktion², die Grundwasserneubildungsfunktion³ und die Grundwasserdargebotsfunktion⁴.

Grundwasser: Bad Laer befindet sich in einem Festgesteinsgebiet ohne einen räumlich zusammenhängend abgrenzbaren Grundwasserkörper. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich vom

² abhängig von Eigenschaften des Bodens hinsichtlich Filter-, Puffer- und Umwandlungsvermögen, Wasserdurchlässigkeit und dem Grundwasserflurabstand.

³ abhängig von Versickerung, Verdunstung und klimatischen Verhältnissen

⁴ Funktion als nutzbarer Wasservorrat für Naturhaushalt und Mensch, basierend auf Faktoren wie Grundwasserneubildung und Zusicke- rung aus oberirdischen Gewässern

Festgestein zu Lockergestein. Die Hydrogeologische Karte 1 : 200.000 (HK200 – Lage der Grundwasser Oberfläche/Grundwassergleichplan)⁵ gibt den mittleren Grundwasserstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserkörpers für Lockergesteinsgebiete an. Im westlich von Bad Laer befindlichen Lockergesteinsgebiet (Porengrundwasserleiter) liegt dieser auf Höhe des Plangebietes bei etwa auf 75 m NN (bei Geländehöhen zwischen rund 77 m und 77,5 m NN). Aufgrund der geringen Abstände zur Geländeoberfläche ist das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung⁶ entsprechend den Angaben der HK200 im Planungsraum als mittel eingestuft. Die BK50 verzeichnet für den Planungsraum im Bereich des anstehenden Gleybodens einen mittleren Grundwasserhoch-/tiefstand von 5 dm bzw. 11 dm unter Geländeoberfläche. Diese Grundwasserstände gelten als bereits abgesenkt.

Die Grundwasserneubildung⁷ im Planungsraum liegt gemäß Hydrogeologischer Karte 1 : 50.000 (mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1991 - 2020, Methode mGROWA22) mit >150 - 200 mm/a im mittleren bis hohen Bereich⁸. Projektionen zur Entwicklung der Grundwasserneubildung im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel („Kein-Klimaschutz“-Szenario / „Klimaschutz“-Szenario“) deuten laut entsprechender NIBIS-Themenkarten daraufhin, dass kurzfristig (2021-2050) keine Änderung der Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Lediglich im Falle fehlender Klimaschutzanstrengungen wird es mittel- und langfristig (hier: Projektion für den Zeitraum 2071 – 2100) zu einer geringen Verringerung der Grundwasserneubildung um 10 – 30 mm/a kommen.

Eine besondere Nutzungsfunktion in Form eines Trinkwasserschutz- oder -gewinnungsgebietes besteht im Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung nicht. Im Abstand von rund 450 m und mehr befindet sich gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück nördlich und westlich des Plangebietes das Trinkwassergewinnungsgebiet „Glandorf-Ost“. Der Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen verzeichnet hier in etwas veränderten Grenzen das im Verfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet „Glandorf Ost“. Die Abstände zum Plangebiet liegen hier bei rund 600 m und mehr.

Das Heilquellenschutzgebiet „Neue Martinsquelle“ liegt mit Abständen ≥ 50 m östlich des Geltungsbereiches und ist ebenso wie das künftige Wasserschutzgebiet von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Es besteht eine allgemeine Bedeutung und Empfindlichkeit im Hinblick auf das Teilschutzgut Grundwasser.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet befinden sich ein strukturarmer, trapezprofiliertes Graben sowie ein Kleingewässer in Form eines mäßig naturnahen Zierteiches. Beide sind von allgemeiner Bedeutung.

2.4 Schutzgut Pflanzen/Biotope

Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist die Einordnung der Lebensraumqualitäten im Planungsraum maßgeblich. Grundlage für die Bewertung des Bestandes und die voraussichtliche Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen, die auch Rückschlüsse auf die faunistische Bedeutung des Plangebietes und seiner Umgebung zulässt.

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf einer Ortsbegehung im Februar/April 2022 und der Auswertung von Kartengrundlagen. Kartiergrundlage ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021). Eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen erfolgt nach

⁵ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/public/ogc.ashx?NodeId=55&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>

⁶ Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist das Vermögen der anstehenden Gesteine den oberen Grundwasserleiter in Abhängigkeit von Durchlässigkeit der anstehenden Deckschicht und Flurabständen zwischen Gelände und Grundwasser Oberfläche vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen.

⁷ Die Grundwasserneubildung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nach der Methode mGROWA in Abhängigkeit u.a. von Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit des Bodens, Bewuchs und Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand ermittelt. Angaben für den Zeitraum 1991 - 2020

⁸ vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

dem sog. Osnabrücker Modell (2016). Durch die Vergabe von Wertfaktoren (WE/m²) werden den einzelnen Biotoptypen jeweils Wertigkeiten/Empfindlichkeiten von „wertlos“ bis „extrem empfindlich“ zugewiesen. Die Kategorie „extrem empfindlich“ (Wertstufe 3,5 bis 5,0) bezieht sich hierbei auf ökologisch höchst sensible und über lange Zeiträume gewachsene Biotoptypen, die als nicht wiederherstellbar gelten und im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung üblicherweise nicht beansprucht werden. Die Ermittlung der Wertigkeit eines Biotops richtet sich nach insgesamt 15 Kriterien, die je nach Relevanz als gleichwertig zu betrachten sind⁹. Die Bedeutung/Empfindlichkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird dreistufig in sehr gering bis gering (0,1 - 1,5), allgemein/empfindlich (1,6 – 2,5) und hoch/besonders (2,6 – 5,0) eingeteilt. Versiegelte Flächen werden als ökologisch wertlos beurteilt und mit Wertstufe 0 bewertet. Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen kurz beschrieben. Eine kartografische Darstellung einschließlich Bewertung kann zudem nachfolgender Abbildung entnommen werden. Die Codierung der einzelnen Flächen enthält den Biotoptypencode nach Niedersächsischem Kartierschlüssel und eine Wertstufe gemäß Osnabrücker Kompensationsmodell.

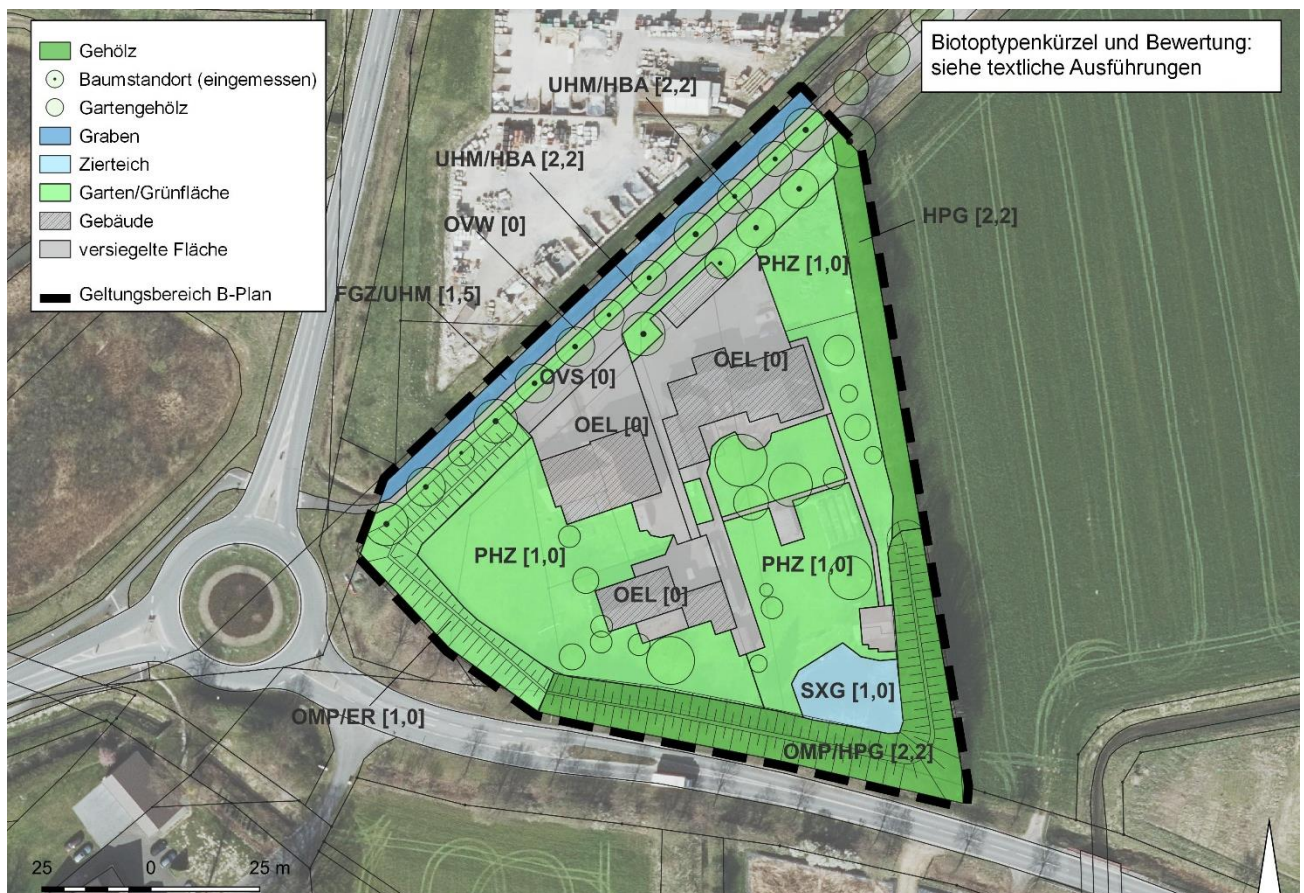


Abb.: Biotoptypen (Quelle Luftbild: <https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de/doorman/auth/farbe>)

HPG - Standortgerechte Gehölzpflanzung: Das Plangebiet wird in Richtung Osten durch einen mehrreihigen, ca. 6 m breiten und 90 m langen linearen Gehölzbestand aus (vorwiegend) heimischen Laubbäumen und -sträuchern abgegrenzt. Die Laubbäume weisen eine mittlere Altersstruktur auf.

OMP/HPG / OMP/ER - Bepflanzter Wall mit standortgerechter Gehölzpflanzung / mit beetartiger Bepflanzung (Bodendecker): Die vorhandenen Wohngrundstücke werden zum *Westring* und zum *Südring* hin von einem im Mittel 10 m breiten Lärmschutzwall umgeben. Dieser erstreckt sich auf einer Gesamtlänge von etwa 240 m entlang der südöstlichen, südlichen und süd-/nordwestlichen Plangebietsgrenze. Im Osten und Süden ist der Wall mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume vorwiegend mittleren Alters und Sträucher) bewachsen (OMP/HPG). Im westlichen Abschnitt des Walls

⁹ Vielfalt an biotoptypischen Arten, Vorkommen gefährdeter Arten, Biotoptypische Ausprägung, Vegetationsstruktur (Schichtung), Vernetzungsfunktionen, besondere Standortbedingungen, Nutzungs-/Pflegeintensität, Regenerationsfähigkeit, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, Bedeutung für das Landschaftsbild, Klimatische Bedeutung, Kulturhistorische Bedeutung.

endet der naturnahe Gehölzbewuchs und der Wall ist mit nicht-heimischen Bodendeckern bepflanzt (OMP/ER).

FGZ/UHM - Sonstiger vegetationsarmer Graben/halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte: An der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein ca. 4 m breiter, trapezprofilierter und strukturarmer Entwässerungsgraben mit vorwiegend grasbewachsenen Böschungen.

OVS/OWS - Straße/Weg: Parallel zur nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufen die asphaltierte *Glandorfer Straße* als Zufahrtsweg zu den Wohngrundstücken des Plangebietes sowie ein parallel geführter Beton-Radweg. Die *Glandorfer Straße* endet als Sackgasse am oben beschriebenen Lärmschutzwall.

UHM/HBA - Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte / Allee (Grünstreifen mit Lindenallee): Die *Glandorfer Straße* ist beidseitig durch unterschiedlich breite Grünstreifen mit Alleebäumen mittleren Alters (Linden) begleitet. An der südlichen Straßenseite ist die Alleereihe durch einen Carport unterbrochen und endet am Lärmschutzwall.

OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet: Das Plangebiet ist bereits durch relativ große Wohngrundstücke erschlossen. Die als OEL abgegrenzten Flächen umfassen alle bebauten/versiegelten Flächen im Bereich der Wohngrundstücke (Häuser, Terrassen, Garten-/Gewächshäuser, Zufahrten, Stellplätze, Wege).

PHZ – Neuzzeitlicher Ziergarten: Die vorhandenen Wohngrundstücke weisen relativ großflächige Freiflächen auf, die zu großen Flächenanteilen mit Rasen bewachsen sind. Vor allem im östlichen Bereich sind die Gartenflächen mit zahlreichen Laubbäumen und Obstbäumen mittleren Alters ausgestattet, während im Westen eine eher strukturärmere Ausprägung vorherrscht. Insgesamt erhalten die Gartenflächen daher innerhalb der vom Bewertungsmodell vorgegebenen Wertspanne eine mittlere Bewertung.

SXG - Stillgewässer in Grünanlage: Im Südosten der Gartenflächen wurde ein Fischteich angelegt, der im Uferbereich mit einem schmalen Röhrichtstreifen ausgestattet ist und insgesamt eine gewisse Naturnähe aufweist. Als Bestandteil der Gartenanlage erhält er dieselbe Wertstufe.

Entsprechend der Bestandsbewertung handelt es sich im Plangebiet vorwiegend um Nutzungen von eher geringer ökologischer Wertigkeit. Wertgebende Strukturen sind die standortheimischen Gehölzbestände entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze und die Lindenallee.

2.5 Schutzgut Tiere / Biologische Vielfalt

Beinahe jeder Biotoptyp ist geeignet als Habitat für Tierarten mit den entsprechenden Lebensraumsansprüchen. Besondere Bedeutung haben hierbei Habitatstrukturen, die sich als Lebensraum für gefährdete Tierarten oder für Arten mit differenzierteren Lebensraumsansprüchen (sog. planungsrelevante Arten) eignen. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Verlust solcher Lebensräume sowie aus Störungen, die zur Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der anthropogen geprägten Strukturen im Plangebiet und dessen Umgebung wird auf faunistische Erfassungen verzichtet und die Bedeutung des Gebietes auf Basis einer Potentialanalyse, d.h. einer theoretischen Analyse anhand der vorhandenen Strukturen, abgeschätzt.

Vögel:

Die Gartenflächen selber sind überwiegend eher intensiv gepflegt. Aufgrund der relativ großen Ausdehnung der Gartenflächen und der zumindest in der östlichen Hälfte vorhandenen Strukturvarianzen durch zahlreiche Gehölze und einen Teich mit teilweise Röhrichtbewuchs werden Vogelarten des Siedlungsraumes gute Lebensraumbedingungen geboten. Es dürfte sich bei den vorkommenden Vogelarten jedoch um eher störungstolerante Arten mit breiten Lebensraumsansprüchen handeln. Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte haben vor allem die vorwiegend standortheimischen Gehölzbestände im Osten und Süden des Bebauungsplangebietes. Vor allem im Bereich des relativ breiten Gehölzbestandes auf dem Wall sind gute Nist- und Rückzugsmöglichkeiten gegeben, die

allerdings durch den Verkehrsbetrieb des *Süd-* und *Westringes* deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt sind und eher störungstoleranten Vogelarten vorbehalten sein dürften.

Fledermäuse:

Die linearen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind relativ kurz, eine Funktion als Jagdbereiche bzw. Leitlinien dürfte, wenn vorhanden, von nicht essentieller Bedeutung sein. Dies gilt auch für die Gartenflächen und eine mögliche Funktion als Jagdraum. Baumhöhlen wurden im Baumbestand rund um das Plangebiet nicht vorgefunden.

Amphibien:

Das Vorkommen von Amphibien ist aufgrund des Vorhandenseins eines Gartenteichs nicht auszuschließen.

Gesamtbetrachtung: Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Größe, Lage und Struktur der Plangebietsfläche durchaus Lebensraumfunktionen für Tiere bestehen. Anzunehmen ist, dass es sich hierbei um weniger anspruchsvollere Tierarten handelt und das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere wie auch für die biologische Vielfalt aufweist.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

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. Zu betrachten sind auch Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sowie eine etwaige Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels. Eine weitere Beurteilungsgrundlage des Schutzgutes Klima/Luft ist die aktuelle Luftbelastung mit Schadstoffen.

Als eine vom Hauptsiedlungskern abgekoppelte Siedlungsfläche ist das Plangebiet bereits durch Bebauung geprägt und weist keine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion für mögliche Belastungsflächen auf. Durch die relativ umfangreichen Gartenbereiche (Rasenfläche mit kaltluftproduzierender Wirkung, beschattende Bäume, Teich mit Kühlwirkung durch Verdunstung) kann aber davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet selber eine klimaausgleichende Wirkung für die vorhandene Bebauung besteht.

Vorbelastungen der Luftqualität sind aufgrund der Nähe zu zwei übergeordneten Straßen in geringem Umfang nicht auszuschließen, dürften aber keine Grenzwerte überschreiten.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Neben einer Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ein zentraler Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der Eigenart der vorhandenen Landschaftsbildeinheiten (charakterisiert durch die Indikatoren Natürlichkeit, historische Kontinuität und Vielfalt) und der Freiheit von Beeinträchtigungen¹⁰.

Das Plangebiet ist als angedockte Siedlungszelle am äußersten Siedlungsrand der Ortslage Bad Laer zu betrachten. Die Umgebung ist vorgeprägt durch eine Gemengelage aus landwirtschaftlicher Nutzung und anthropogene Bautätigkeiten/Nutzungen (Baustoffhandel im Norden, übergeordnete Straße im Westen und Süden mit Kreisverkehr, ferner Kläranlage im Südosten, Grünabfallsammelplatz im Osten). Insbesondere durch die akustischen und vermutlich auch olfaktorischen Störeinflüsse durch Verkehrsstraßen bzw. Kläranlage/Grünabfallsammelplatz bestehen entsprechende Vorbelastungen des Bebauungsplangebietes. Diese werden zumindest im Hinblick auf Immissionen von Verkehrslärm durch einen bereits vorhandenen Lärmschutzwall gemindert. Visuell ist das Plangebiet

¹⁰ vgl. KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 20. Jg. Nr. 1: 1-60.

nahezu rundum durch den genannten Lärmschutzwall bzw. Heckenstrukturen gegenüber der Umgebung abgegrenzt und kaum wahrnehmbar. Insgesamt besteht sowohl hinsichtlich des Plangebietes als auch dessen Umgebung eine eher geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter wie Baudenkmälern, charakteristischen Stadt- und Ortsbildern, historischen Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen von besonders charakteristischer Eigenart (z. B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) ist nicht bekannt. Nicht auszuschließen ist aufgrund des potentiellen Vorhandenseins von Plaggenesch das Vorkommen von Bodendenkmälern vor allem im östlichen Abschnitt des Plangebietes.

Sonstige relevante Sachgüter von besonderer Bedeutung, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z. B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind) sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.

2.9 Wechselwirkungen

Im ökosystemaren Wirkungsgefüge bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung wie auch innerhalb von Schutzgütern. Schutzgüter sind demnach nicht isoliert zu betrachten, sondern auch im funktionalen Beziehungsgeflecht der biotischen und abiotischen Schutzgüter im Plangebiet und darüber hinaus.

Das Plangebiet ist derzeit baulich und gärtnerisch genutzt. Folgende Wechselwirkungen sind in Bezug auf die Planung vor allem von Bedeutung:

- Boden als Pflanzenstandort, Ort der Grundwasserneubildung, Schadstoffpuffer
- Gehölze als Lebensraum für Tiere

Da vorhabenbedingte Auswirkungen auf ein Schutzgut auch Folgewirkungen für andere, in Wechselwirkung stehende Schutzgüter haben können, sind Wechselwirkungen auch im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu betrachten. So sind aufgrund der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auch indirekte Wirkungen, kumulative Auswirkungen und eventuelle Wirkungsverlagerungen zwischen Schutzgütern zu prüfen. Soweit planungsrelevant wurden mögliche Umweltauswirkungen auf diese Wechselwirkungen bereits bei der Betrachtung der betroffenen Schutzgüter in den vorangehenden Kapiteln einbezogen.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Prognose von Umweltauswirkungen

Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einer Umnutzung der betroffenen Fläche, die einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich¹¹ voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen entsprechend der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

¹¹ Gemäß § 200a BauGB umfassen in der Bauleitplanung Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch Ersatzmaßnahmen.

3.1 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt einschließlich Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die planungsrechtliche Sicherung von Bestandsbebauung vor. Die festgesetzte GRZ ermöglicht allerdings im Abgleich mit der bestehenden Versiegelung eine zusätzliche Bebauung von bis zu rund 1.200 m² und einen damit einhergehenden Totalverlust von Bodenfunktionen. Damit verbunden kann ein Teilverlust vorhandener Gartenbäume sein, allerdings legt der Bebauungsplan über ein entsprechendes Pflanzgebot fest, dass der Status Quo an Baumbestand nicht wesentlich verringert wird. Eine Überplanung der wertgebenden Gehölzbestände ist aufgrund der festgesetzten Erhaltungsgebote nicht möglich und ein Gehölzverlust im Bereich der Allee und der standortheimischen Laubgehölzbestände im Osten und Süden nicht zu besorgen.

Im Geltungsbereich werden zwei private Grünanlagen im Bereich der vorhandenen Freiflächen entwickelt, um einen ökologischen Ausgleich für die Versiegelung der vorhandenen Rasenflächen für die ermöglichten Baumaßnahmen zu erreichen.

Grünfläche A: Die Fläche im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird von einer Rasenfläche durch Neuansaat in eine Blühwiese umgewandelt. Zur Anwendung kommt hier die „Osnabrücker Bienenbündnismischung“, der „Klimarasen“ der Hochschule Osnabrück oder eine vergleichbare Mischung des Produktionsraumes „Westdeutsches Tiefland“. Die Fläche ist einmal jährlich ab Mitte August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind sechs Obstbaumhochstämme der Qualität Stammumfang 16 – 18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Private Grünfläche B: Der derzeit mit Karpfen und karpfenartigen Fischen besetzte Fischteich wird in ein Stillgewässer mit angrenzender Hochstaudenflur umgenutzt. Dazu ist der Fischbestand komplett zu entfernen. Der sich dann entwickelnde Röhrichtsaum im Randbereich des Gewässers, wird alle zwei Jahre abschnittsweise gemäht. Die Grünfläche B wird ansonsten einmal jährlich ab Mitte August gemäht. Das Mahdgut ist abzufahren.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes ergibt sich keine Beeinträchtigung durch zusätzliche Baukörper, da das Gebiet sehr gut eingegrünt ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erfolgt nicht, da Niederschlagswasser zum Teil über die naturnah zu entwickelnde Teichanlage versickert wird, und nur zum Teil in den vorhandenen Vorfluter abzuleiten ist. Eine erhebliche Verminderung der Grundwasserneubildung ist nicht zu besorgen.

Die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen zusätzlichen Versiegelung und der guten Durchgrünung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

Mit Ausnahme der ermöglichten zusätzlichen Bodenversiegelung ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung auszugehen.

3.2 Artenschutz

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist zudem die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanung weitgehend um die Sicherung und geringfügige interne Erweiterung der vorhandenen Bebauung handelt, relevante Gehölzbestände vollständig zum Erhalt festgesetzt werden und ein vorhandenes Feuchtbiotop aufgewertet wird, sind keine Auswirkungen auf die potentiell vorkommende Fauna zu erwarten, die das Eintreten artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände erwarten lassen. Es ist von einer grundsätzlichen Machbarkeit der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht auszugehen.

3.3 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Bebauung einschließlich gewisser Verdichtungsmöglichkeiten im Plangebiet handelt, ist die Planung alternativlos.

3.4 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin der beschriebenen baulichen sowie Garten-/Freiflächennutzung unterliegen. Unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Nutzung wären hierbei keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

3.5 Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der zusätzlich ermöglichten Überbauung von Freiflächen können mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten im Plangebiet verloren gehen. Die Bewertung und Bilanzierung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück von 2016. Die Eingriffsbilanzierung betrachtet die ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung. Anhand vorgegebener Wertspannen für jeden Biotoptyp (Wertskala von 0,0 bis maximal 5,0) werden der derzeitige ökologische Wert der betroffenen Fläche (sog. Eingriffsflächenwert) und der ökologische Wert der Planung (sog. Kompensationswert) ermittelt. Eine Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten von Bestand und Planung ergibt das Wertdefizit, welches entsprechend durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Tab.: Bestandsbewertung der aktuellen Nutzung

BTK	Langname	Fläche (m ²)	Wertspanne (WE/m ²)	Wertstufe (WE/m ²)	WE
HPG	standortgerechte Gehölzpflanzung	540	1,6 - 2,5	2,2	1.188
OMP/HPG	bepflanzter Wall (standortgerechte Gehölzpflanzung)	1.677	1,6 - 2,5	2,2	3.689
OMP/ER	bepflanzter Wall (Beet/Bodendecker)	908	0,6 - 1,5	1,0	908
FGZ/UHM	sonstiger vegetationsarmer Graben/halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	503	1,0 - 1,5	1,5	755
UHM/HBA	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte / Allee (Grünstreifen mit Lindenallee)	649	1,0 - 2,0 / 1,6 - 2,5	2,2	1.428
PHZ	neuzeitlicher Ziergarten	4.461	0,6 - 1,5	1,0	4.461
SXG	Fischteich in Grünanlage	380	1,0 - 2,0	1,0	380
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet (hier: versiegelte Flächen Wohngrundstücke)	3.191	0	0,0	0
OVS	Straße	478	0	0,0	0
OVW	Radweg	235	0	0,0	0
		13.022			12.809

Tab.: Bewertung der Planung

Nutzung	Fläche (m ²)	Wertstufe (WE/m ²)	WE
Mischgebiet	7.308		
davon Versiegelung max 60 %	4.385	0,0	0
davon Freiflächen/Gartenfläche min. 40 %	2.923		
davon Erhaltungsgebot (standortger. Bepfl.)	420	2,2	924
davon Gartenflächen	2.503	1,0	2.503
Straßenverkehrsfläche und Grünstreifen mit Lindenallee	769		
davon Versiegelung	478	0,0	0
davon Grünstreifen mit Lindenallee	291	2,2	640
Geh-/Radweg	235	0,0	0
Öffentliche Grünfläche/WaWi (Graben)	503	1,5	755
private Grünfläche (Lärmschutzwall)	2.585		
davon Erhaltungsgebot (standortger. Bepfl.)	1.677	2,2	3.689
davon Grünfläche ohne Gestaltungsvorgaben	908	1,0	908
Interne Kompensation			
Grünfläche B: Stillgewässer mit Hochstauden-Uferzone (SEZ)	663	2,6	1.724
Grünfläche A: Streuobstwiese/Blühwiese	959	1,8	1.726
	13.022		12.869

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Gegenüberstellung von Planung und Bestand, aus der sich die Kompensationsbilanz des Vorhabens ergibt:

Bilanz:

Eingriffsflächenwert	12.809
Kompensationswert	12.869
Kompensationsüberschuss	60

Es verbleibt ein rechnerischer Überschuss von 60 Werteeinheiten. Der Eingriff wird mit den festgesetzten Grünflächen kompensiert.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Bad Laer hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 357 „Glandorfer Straße/Südring“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Laer in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 357 „Ortskern südlich Bahnhof“ sowie die Begründung beschlossen.

5. Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laer, den

Der Bürgermeister

.....
(Tobias Avermann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 07. Juni 2024
Bu/Su/Wi-203.232

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG