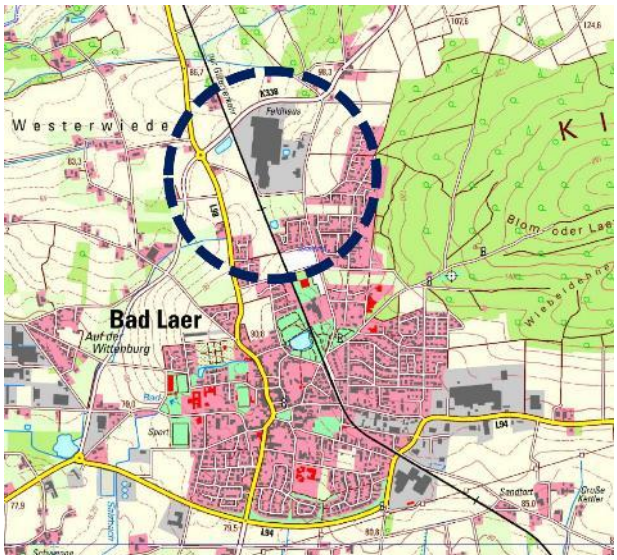
BAD LAER
die Sole-Mineral-Quelle

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 360 „Feldhaus“ /
im Parallelverfahren:
Flächennutzungsplan, 49. Änderung



Vorentwurfsbegründung

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

und die

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Projektnummer: 224119
Datum: 15.09.2025

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines ... 3
2 Verfahren / Abwägung ... 3
3 Geltungsbereich ... 4
4 Bestandssituation ... 4
5 Einordnung der Planung ... 6
5.1 Landes- und Regionalplanung ... 6
5.2 Flächennutzungsplan ... 9
5.3 Bebauungspläne ... 9
6 Planungserfordernis / Standortbegründung ... 9
7 Städtebauliche Planungsziele ... 11
8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen ... 12
9 Darstellungen der 49. Flächennutzungsplanänderung ... 15
10 Örtliche Bauvorschriften (Baugestaltung und Werbeanlagen) ... 16
11 Immissionsschutz ... 16
11.1 Verkehrliche Schallimmissionen ... 16
11.2 Gewerbliche Schallimmissionen ... 16
11.3 Landwirtschaftliche Immissionen ... 17
12 Erschließung ... 17
12.1 Verkehrliche Erschließung ... 17
12.2 Technische Erschließung ... 18
13 Berücksichtigung der Umweltbelange ... 19
13.1 Grünordnung ... 19
13.2 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 20
13.3 Eingriff / Ausgleich ... 20
13.4 Klimaschutz / Klimawandel ... 20
13.5 Artenschutz ... 21
13.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange ... 21
14 Städtebauliche Zahlen und Werte ... 21
15 Abschließende Erläuterungen ... 22
15.1 Hochwasserschutz ... 22
15.2 Heilquellenschutzgebiet ... 22
15.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen ... 23
15.4 Denkmalschutz ... 23
16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ... 23

ANLAGEN

- Vorläufiger Umweltbericht („Scoping- Unterlage“), IPW vom Mai 2025
- Schalltechnische Beurteilung
  (wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung
  (wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet)

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 15.09.2025
Proj.-Nr.: 223137

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Klinkerriemchenwerk Feldhaus in Bad Laer befindet sich derzeit im bau-/planungsrechtlichen Außenbereich. Für zukünftige Erweiterungen und um auch für das bestehende Werksgelände Planungssicherheit zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Bad Laer und wird von der „Iburger Straße“ im Westen, vom „Nordring“ im Norden und von der „Remseder Straße“ im Osten begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von ca. 32,0 ha auf. Die Trasse der „Lappwaldbahn“ durchquert das Plangebiet. Die östlich davon gelegenen Flächen sind bereits weitgehend durch die vorhandenen Werksanlagen bebaut, die Flächen westlich mit einer Größe von ca. 8,00 ha sind derzeit überwiegend unbebaut und werden landwirtschaftlich als Acker und als Grünland genutzt.

Der Betrieb ist aufgrund der heute vorhandenen, umfangreichen Produktionsanlagen auf dem Werksgelände an diesen Standort gebunden. Erweiterungsmöglichkeiten auf dem heutigen Betriebsgelände bestehen so gut wie nicht mehr. Um hier dennoch einen zukunfts- und entwicklungsfähigen Standort zu schaffen, hat die Gemeinde Bad Laer beschlossen, für das vorhandene Werksgelände sowie die westlich angrenzenden Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da der Bereich westlich der Bahntrasse im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, wird im Rahmen der 49. Änderung auch hier eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aus Sicht der Gemeinde Bad Laer besteht das öffentlich begründete Planungsinteresse in der Standortsicherung des vorhandenen Klinkerwerks und insbesondere auch der Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze.

2 Verfahren / Abwägung

Da der Bebauungsplan weder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB noch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, ist ein zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird daher nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Bad Laer zu äußern. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Vorentwurfs mit der Begründung im Internet in der Zeit vom …… bis einschließlich ……..

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB parallel über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplans-Entwurfs werden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Bad Laer und umfasst für den Bereich der 49. Flächennutzungsplanänderung folgende Flurstücke:

- Gemarkung Laer, Flur 9, Flurstücke 47, 48 und 53
- Gemarkung Westerwiede, Flur 19, Flurstücke 80/2, 80/4, 80/5, 82/2, 82/3, 82/5, 82/7, 82/9, 82/10 und 83 (teilweise)
- Gemarkung Westerwiede, Flur 21, Flurstücke 41/3, 45/5, 45/7, 45/9, 45/8, 47/2 (teilweise), 47/4, 47/5, 48/1, 50/5, 50/6, 54/3, 54/4, 55/3, 55/4, 58/19, 58/20, 58/23, 59/1, 59/3 und 60

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlich:

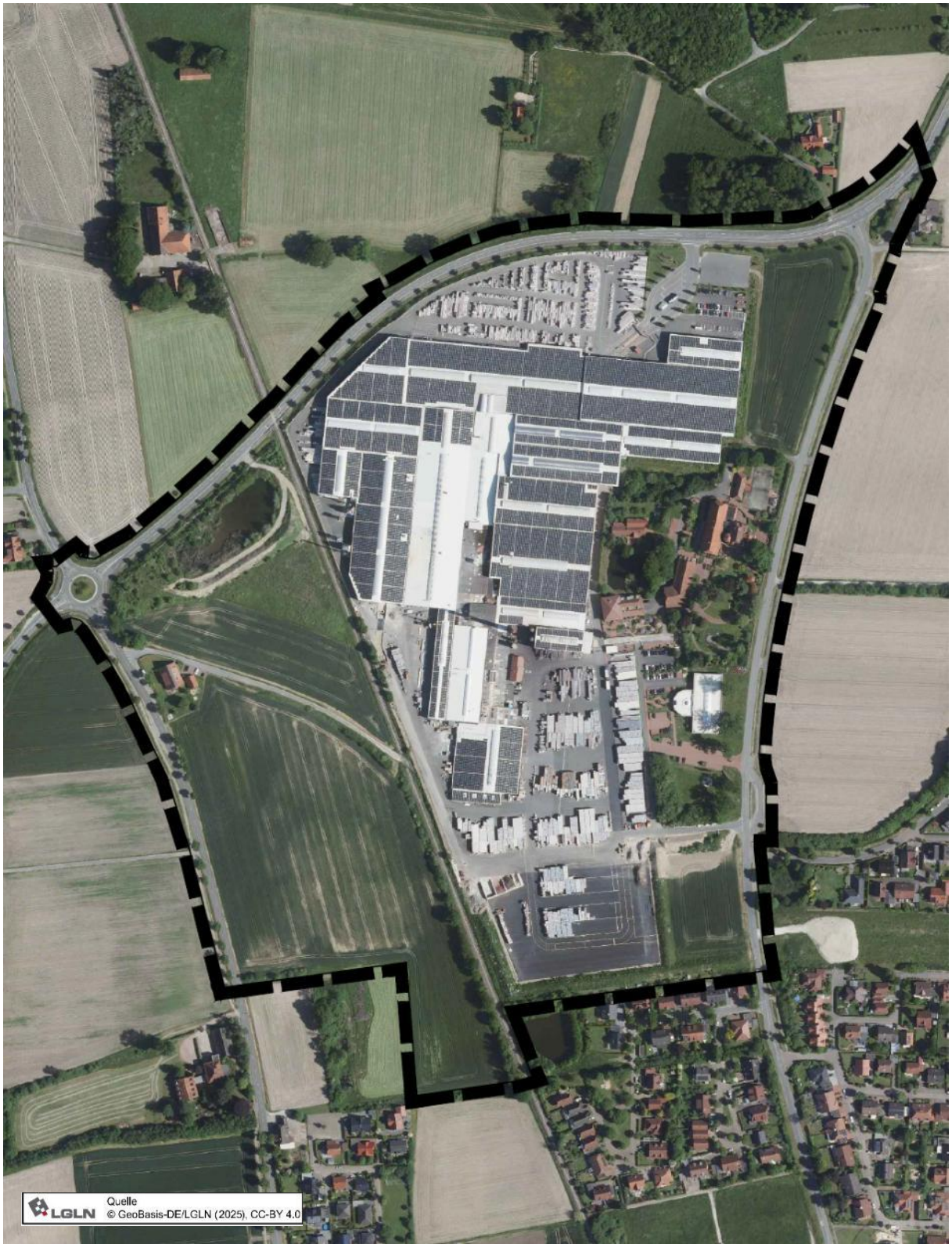
- Gemarkung Laer, Flur 9, Flurstücke 5/1, 45 (teilweise), 46, 57/1, 57/2, 58/1, 60/2, 60/4, 60/5, 60/6, 61/1, 61/5 (teilweise), 61/6, 61/7, 67/6, 69/1 (teilweise) und 70
- Gemarkung Westerwiede, Flur 19, Flurstücke 74/2, 74/3 und 83 (gesamt)
- Gemarkung Westerwiede, Flur 21, Flurstücke 41/1, 41/3, 41/6 (teilweise), 41/67, 45/11, 47/3, 50/7, 54/5, 55/5, 55/6, 58/1, 58/4, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/17, 58/21, 58/25, 58/26, 58/27, 58/28, 61/1 und 64

4 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets – östlich der Trasse der „Lappwaldbahn“ – ist bereits fast vollständig mit den Werksanlagen des vorhandenen Klinkerwerks bebaut. An der „Remseder Straße“ im Osten befindet sich das Wohnhaus des Betriebsinhabers sowie das Besucherzentrum mit Ausstellungs- und Schulungsräumen.

Die Hauptzufahrt zum Werksgelände erfolgt von Norden von der K 338 „Nordring“ aus. Die K 338 ist hier bereits mit einer entsprechenden Linksabbiegespur ausgebaut.

Die Flächen westlich der Bahntrasse an der „Iburger Straße“ sind bis auf ein einzelnes Wohngebäude unbebaut und werden derzeit (noch) landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das vorhandene Wohngebäude befindet sich im Besitz des Klinkerwerks und soll im Zuge der Planrealisierung in das Betriebsgelände einbezogen werden.



Bestandssituation (Luftbild)

5 Einordnung der Planung

5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt die Gemeinde Bad Laer zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Eine Entwicklung soll darüber hinaus gefördert werden, um u. a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sollen verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden. Sie sollen als Orte mit großer Lebensqualität erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Die Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens sollen in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitgestellt werden (vgl. Pkt. 1.1 07 LROP).

Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2004 für den Landkreis Osnabrück mit den Teilfortschreibungen Einzelhandel 2010 und Energie 2013 sollen bei allen Planungen und

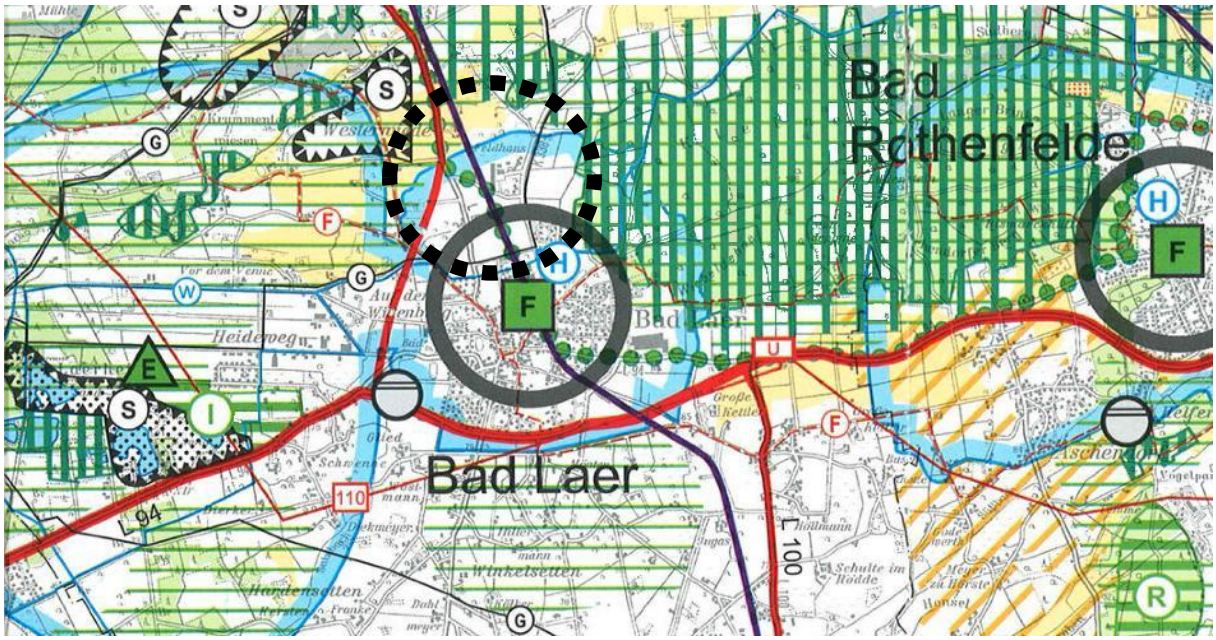
Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Osnabrück die wesentlichen Entwicklungskomponenten der Bevölkerungsstruktur und der räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (s. Pkt. D 1.2 01 RROP).

Die Gemeinde Bad Laer gehört zum ländlichen Raum des Landkreises Osnabrück. Hier sind insbesondere Maßnahmen anzustreben, die auf eine Sicherung der Grundversorgung ausgerichtet sind. Es ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bei sparsamem Flächenverbrauch anzustreben (s. Pkt. D 1.3 RROP).

Gemäß RROP ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und neuer gewerblicher Bauflächen hat der zentralörtlichen Funktion und Größe der Gemeinde zu entsprechen. Der Innenentwicklung ist vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben (s. Pkt. D 1.5 RROP).

Im System der zentralen Orte ist die Gemeinde Bad Laer als Grundzentrum dargestellt. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen (s. Pkt. D 1.6 RROP).

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen der Entsiegelung auszugleichen. Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sind vor weiterer Inanspruchnahme zu schützen und möglichst für eine werterhaltende landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung zu sichern (s. Pkt. D 2.2 01 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Osnabrück 2004 (unmaßstäblich)

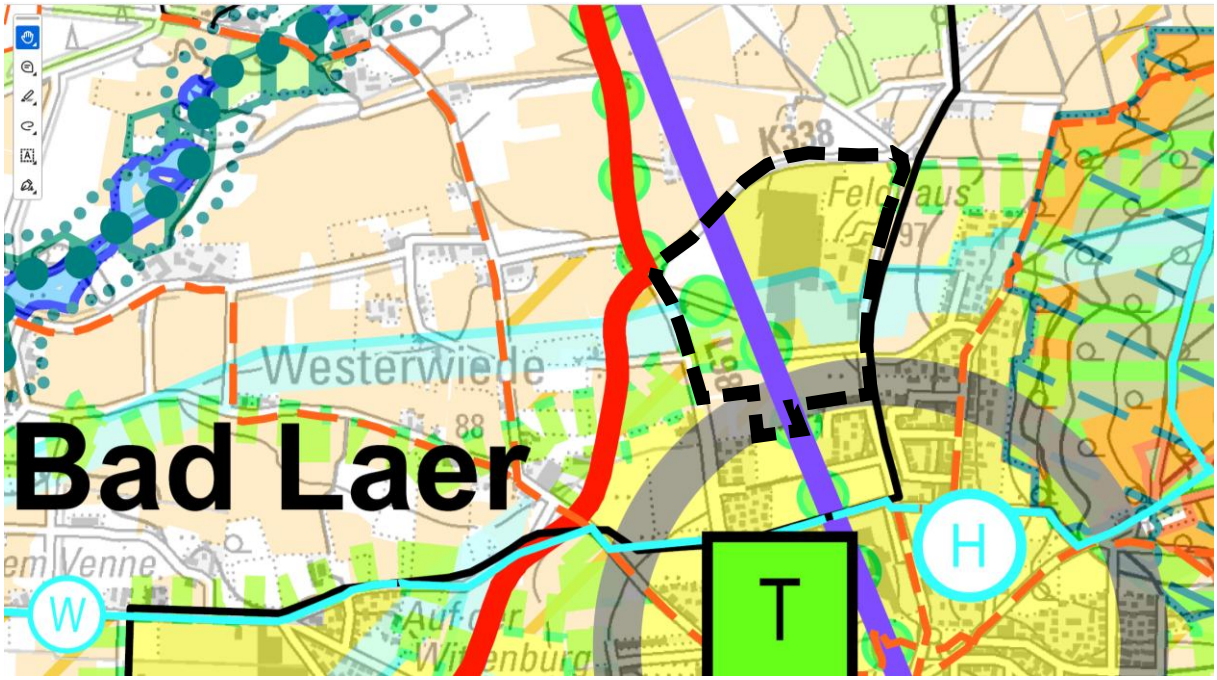
Im RROP gekennzeichnet ist die Grenze des Heilquellenschutzgebiets.

Für das Plangebiet sind keine konkurrierenden Nutzungszuweisungen dargestellt („weiße Fläche“). Somit stehen den Planungen in diesem Bereich keine grundsätzlichen regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück wird derzeit neu aufgestellt. Der Kreistag des Landkreises Osnabrück hat in seiner Sitzung Ende Juni 2025 das neue Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) als Satzung beschlossen. Derzeit liegt das neue RROP dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems zur Genehmigung vor.

Nach dem Entwurf des neuen RROPs gelten für das Plangebiet folgende Festlegungen:

- Bestehendes Betriebsgelände (östlich der Bahn): zentrales Siedlungsgebiet,
- Erweiterungsfläche (westlich der Bahn): Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (nur südlich des halbrunden Wirtschaftswegs),
- Teilweise Vorranggebiet Trinkwassergewinnung,
- Bahnstrecke: Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke,
- L 98: Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung,
- Remseder Straße: Vorranggebiet Rohrfernleitungstrasse für Gasleitung.



RROP 2025 (Entwurf)

Die als Vorranggebiete festgelegten Verkehrstrassen (L 98 und Lappwaldbahn) werden entsprechend dem Bestand in die Flächennutzungsplanänderung bzw. in den Bebauungsplan übernommen. Die teilweise Vorrangfunktion für die Trinkwassergewinnung (Heilquellenschutzgebiet) wird durch die Planung nicht eingeschränkt (siehe auch Punkt 15.2).

Somit stehen der gemeindlichen Bauleitplanung für das Klinkerwerk Feldhaus auch aus dem neuen RROP keine raumordnerischen Grundsätze oder Ziele entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Laer sind die Flächen westlich der „Lappwaldbahn“ als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB *„aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“* werden muss, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 49. Änderung. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar und begründet, da der Bereich unmittelbar an eine zusammenhängende Gewerbebauflächendarstellung im Flächennutzungsplan angrenzt.

5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit weder ein Bebauungsplan noch eine anderweitige Satzung nach BauGB.

6 Planungserfordernis / Standortbegründung

Das Klinkerwerk Feldhaus ist seit über 165 Jahren in Bad Laer ansässig und gilt als das älteste inhabergeführte Klinkerwerk Deutschlands. Mit heute ca. 150 Beschäftigten am Standort Bad Laer und einem entsprechenden Jahresumsatz hat der Betrieb eine außerordentlich hohe wirtschaftliche Bedeutung nicht nur für die Gemeinde Bad Laer, sondern darüber hinaus auch für die gesamte Region.

Pro Jahr verlassen mehr als 115 Millionen Klinker, Klinkerriemchen und Pflaster die Öfen des Unternehmens. Im Bereich Klinkerriemchen ist Feldhaus mit seiner Sortimentsvielfalt weltweit marktführend.

Um in Zukunft weiter wachsen zu können, ist nicht nur ein Ausbau der Produktionskapazitäten erforderlich, sondern *„vor allem die sich ändernden energiepolitischen Rahmenbedingungen sind für Feldhaus Klinker die Chance, aktiv die Zukunft der Baubranche zu gestalten. Mit der Montage einer 9 MW/p Solaranlage werden seit 2022 die Weichen für eine CO2-reduzierte Produktion von Klinkern gestellt mit dem Ziel, … Klimaneutralität im Brennprozess zu erreichen. Selbstproduzierter "grüner" Wasserstoff ist der Schlüssel für dieses Vorhaben, in das mit Nachdruck investiert wird.“* (Homepage des Klinkerwerks Feldhaus)

Die Produktion und der Einsatz weiterer regenerativer Energien sind denkbar.

Da sich sowohl das bestehende Werksgelände als auch die potentiellen Erweiterungsflächen derzeit im bau-/ planungsrechtlichen Außenbereich befinden, hat das Klinkerwerk Feldhaus die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Insbesondere aufgrund der Transformationsprozesse hin zu einer CO-2-neutralen Produktion ändern sich die Rahmenbedingungen in einem auch überregional orientierten Umfeld ständig. Der Markt fordert heute schnelle, hoch flexible und zuverlässige Produktionsabläufe. Dement-

sprechend ist es für das Unternehmen von großer Bedeutung, auch in bau-/planungsrechtlicher Hinsicht über einen entwicklungsfähigen Standort zu verfügen, an dem - gegebenenfalls auch sehr kurzfristig - auf Veränderungen am Markt bzw. Erfordernisse zu einer Erweiterung oder Ergänzung der Produktion reagiert werden kann.

Das Klinkerwerk hat die planungsrechtlich ausgewiesenen Flächenpotentiale auf dem vorhandenen Betriebsgelände bereits fast vollständig ausgeschöpft; weitere Möglichkeiten zur wirtschaftlich dringend erforderlichen Erweiterung bestehen nicht mehr. Aufgrund der bereits vorhandenen Werksanlage, aber auch technologisch bedingt, muss sich der Betrieb auf den vorhandenen Betriebsstandort konzentrieren. Daher ist es beabsichtigt und notwendig, die vorgesehenen Erweiterungsflächen im unmittelbaren Umfeld des vorhandenen Betriebsgeländes zu entwickeln und planungsrechtlich festzusetzen.

Aus der „Innensicht” des Betriebes besteht insofern ein dringendes Planungserfordernis, um durch die Ausweitung der Produktionsanlagen – insbesondere die Möglichkeiten zu einer ortsnahen Energieerzeugung aus regenerativen Quellen - den Werksstandort in Bad Laer langfristig zu sichern und im nationalen Wettbewerb nachhaltig bestehen zu können. Das Klinkerwerk benötigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen, umfangreiche Neubaumaßnahmen auch sehr kurzfristig realisieren zu können, um damit schneller bzw. zumindest genauso schnell wie die Mitbewerber auf entsprechende Anfragen / Aufträge zu reagieren.

Um für eine schnelle und flexible Umsetzung der Mittelfristplanung gerüstet zu sein und nicht im nationalen Wettbewerb Entwicklungsnachteile gegenüber den anderen Mitbewerbern zu haben, ist es für das Unternehmen zwingend erforderlich, durch einen Bebauungsplan gültiges und kurzfristig umsetzbares Baurecht zu schaffen. Insofern stellt der Bebauungsplan Nr. 360 für das Unternehmen eine dringend notwendige Vorratsplanung dar, auf deren Grundlage im Bedarfsfall kurzfristig Bauanträge gestellt werden können. Dem Bebauungsplan liegt somit derzeit keine konkret vorhabenbezogene Planung zugrunde.

Diese Planungsabsichten sind trotz einer Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich der Bahntrasse gerechtfertigt und begründet, da der Betrieb ohne eine entsprechende Entwicklungsperspektive dem wachsenden nationalen Wettbewerb nicht gewachsen sein würde. Eine Situation, der auch im öffentlichen bzw. gemeindlichen Interesse unbedingt entgegenzusteuern ist.

Aus Sicht der Gemeinde Bad Laer ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche Expansionen auf einem zusammenhängenden Betriebsgelände zu schaffen. Nur unter diesen Voraussetzungen kann es gelingen, Standort- und Investitionsentscheidungen des Klinkerwerks Feldhaus an den Standort Bad Laer zu binden.

Generelles Ziel der Gemeinde Bad Laer ist es, die Qualität der vorhandenen Standortfaktoren für die im Gemeindegebiet verwurzelten Gewerbebetriebe zu steigern, zukunftsorientierte Rahmenbedingungen zu schaffen und Anreize für investitionswillige Unternehmen zu bieten. Daraus ergibt sich auch die Erforderlichkeit, die gewerblich-industrielle Substanz zu erhalten

und weiterzuentwickeln. Insbesondere Investitionen traditionsreicher ortsansässiger Gewerbe- und Industriebetriebe müssen aus Sicht der Gemeinde Bad Laer rechtzeitig planerisch vorbereitet und gesichert werden.

Da die - vom Kern her privatwirtschaftlich motivierte - Entwicklungsabsicht des Klinkerwerks den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen der Gemeinde Bad Laer entspricht, sieht sich die Gemeinde veranlasst, den Bebauungsplan Nr. 360 „Feldhaus“ aufzustellen.

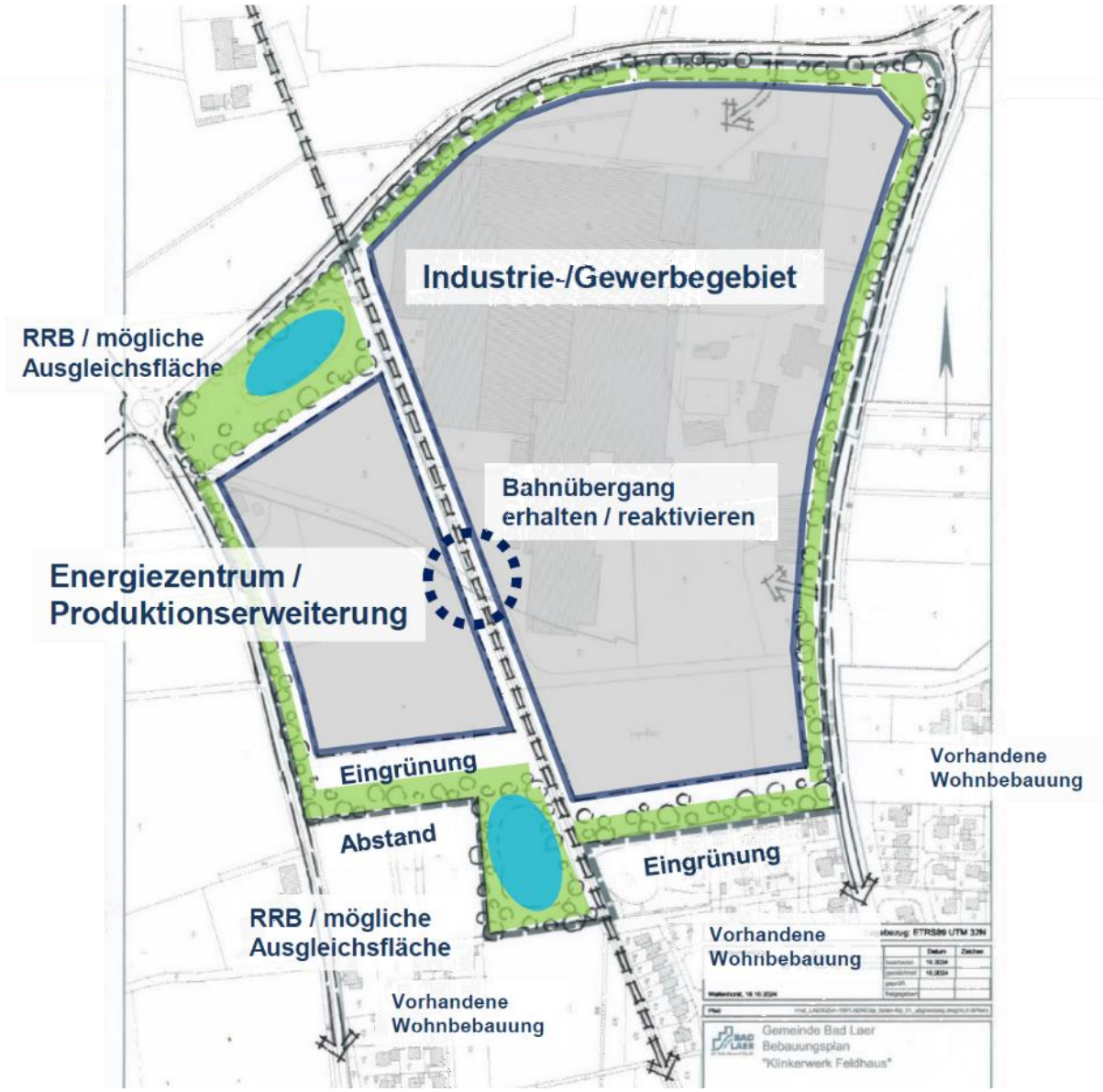
Von besonderem öffentlichem Interesse ist - neben den Gewerbesteuereinnahmen - vor allem der Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze. Die Beschäftigten des Unternehmens sind überwiegend in der Gemeinde Bad Laer beheimatet und stellen durch ihre Kaufkraft einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Auch einige Zulieferbetriebe sowie sonstige Bad Laerer Handwerks- und Dienstleitungsunternehmen profitieren von einer positiven betrieblichen Entwicklung und einem langfristigen Fortbestand dieses Unternehmens. Neben reinen Zuliefererbetrieben werden durch das Unternehmen verschiedenartige Waren und Dienstleistungen im erheblichen Maße in Anspruch genommen, seien es beispielsweise Handwerksbetriebe bei der Wartung und Instandsetzung der Gebäude und Maschinen, als auch Dienstleister in der Beratung, Werbung aber auch im Versand sowie bei Produktionsdienstleistern etc. Die Existenzsicherung dieser Betriebe und der damit verbundene Erhalt weiterer Arbeits- und Ausbildungsplätze dienen letztlich ebenfalls dem Wohl der Allgemeinheit.

7 Städtebauliche Planungsziele

Die Gemeinde Bad Laer verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 360 folgende Planungsziele:

- Schaffung zusätzlicher Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die Erweiterung und Standortsicherung des bestehenden Klinkerwerks Feldhaus insbesondere für die ortsnahe Energieproduktion aus erneuerbaren Quellen
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze
- Festsetzung von Emissionskontingenten für eine optimierte Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen einerseits und einem ausreichenden Schallschutz für die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft andererseits
- Eingrünung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen gegenüber den südlich und östlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen einerseits und zur freien Landschaft im Norden und im Westen andererseits
- Erhalt der vorhandenen großen alten Eichen an der „Remseder Straße“
- Schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu zwei zentralen Regenrückhaltebecken im Nordwesten und im Süden des Plangebiets
- Erhalt und Reaktivierung des bisherigen Bahnübergangs für eine funktionale Verknüpfung des vorhandenen Werksgeländes östlich mit den westlich gelegenen Erweiterungsflächen



Städtebauliches Konzept

8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der v.g. städtebaulichen Planungsziele werden die Bauflächen im Plangebiet überwiegend als Industriegebiete (GI), teils als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Dabei sind die Kernzonen des vorhandenen Werksgeländes und der Erweiterungsflächen als GI-Gebiete ausgewiesen, um hier eine weitgehend uneingeschränkte gewerblich-industrielle Nutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung von GE-Gebieten an den Plangebietsrändern berücksichtigt mit einer etwas reduzierten gewerblichen Nutzungsintensität sowie mit begrenzten Gebäudehöhen und -längen die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche im Osten und Süden und die Ortseingangssituation bzw. den Übergang zur freien Landschaft im Westen.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des gesamten Plangebiets generell nicht zulässig, sondern nur als Ausnahme, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Dieses Gebiet soll vorwiegend für produzierendes Gewerbe bzw. für das hier vorhandene Klinkerwerk vorgehalten werden. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Bad Laer ausgeschlossen.

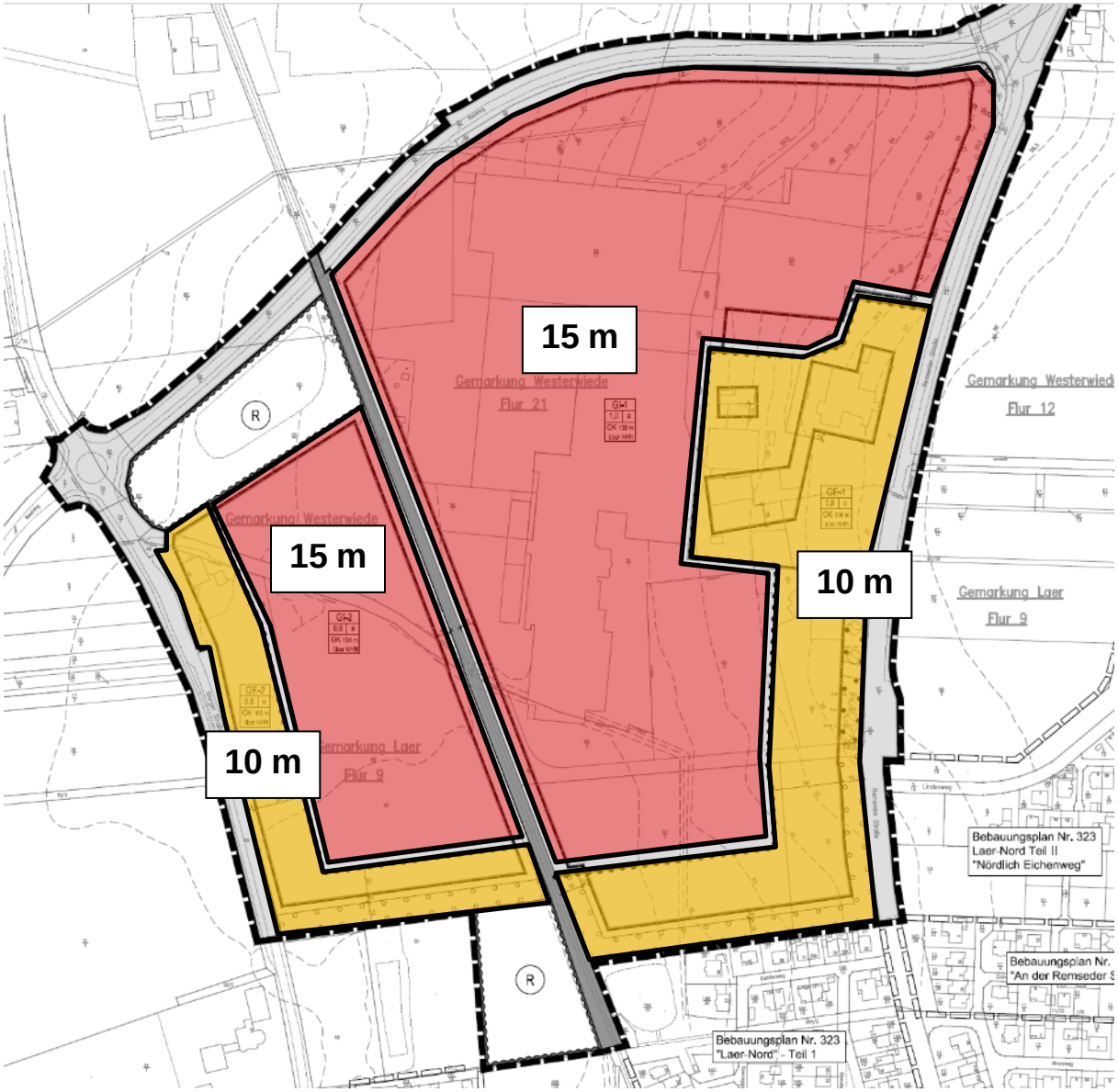
Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Zudem sind Bordelle und bordellartige Betriebe im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen sind ausgeschlossen, um zu verhindern, dass die für das produzierende Gewerbe vorgesehen Flächen durch eher „wesensfremde“ Nutzungen in Anspruch genommen werden, die zudem meist mit negativen städtebaulichen bzw. optischen Auswirkungen verbunden sind, die hier – im Eingangsbereich von Bad Laer – auf jeden Fall vermieden werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Orientierungswerte für die Obergrenzen gemäß BauNVO ist für die bislang unbebauten Bereiche im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Da das vorhandene Werksgelände bereits annähernd vollständig bebaut bzw. versiegelt ist, ist hierfür eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die Zulassung dieser Nutzungsobergrenzen soll sicherstellen, dass bei nicht unerheblichem Erschließungsaufwand ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungsverhältnis von Bruttobauland und nutzbarer Grundstücksfläche (Nettobauland) erreicht wird. Planungsziel der Gemeinde Bad Laer ist es, an diesem Standort möglichst optimale und weitreichende Nutzungsoptionen für die gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen zur Verfügung zu stellen. Durch möglichst hohe Ausnutzungsmöglichkeiten an diesem Standort, der bereits durch die bestehenden Werksanlagen vorgeprägt ist, wird dem Gedanken des Flächensparens an anderer Stelle in bislang völlig unvorbelasteten Bereichen Rechnung getragen.

Um zu vermeiden, dass die Gebäude untypisch hoch aus dem Gelände herausragen und damit das Orts- und Landschaftsbild stören, sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf etwa 15 m über dem Bestandsgelände für die Kernzone des vorhandenen Werksgeländes und etwa 10 m an den Plangebietsrändern im Süden, Westen und Osten begrenzt. Aus Gründen der rechtlichen Bestimmtheit sind die Höhenfestsetzungen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen und können damit zweifelsfrei in die Örtlichkeit übertragen bzw. überprüft werden. Um funktionsgerechte Betriebsabläufe zu ermöglichen, sind Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen möglich.



Gebäudehöhen

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

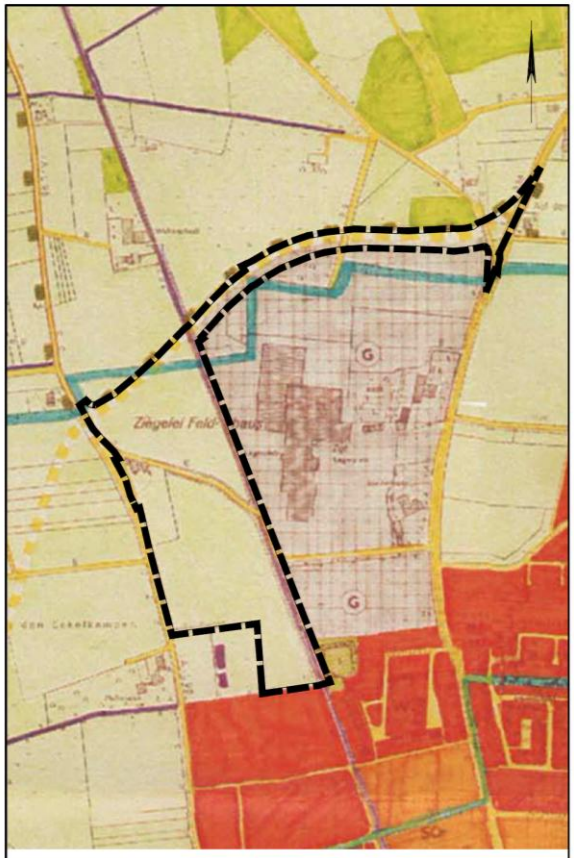
Da sich künftige Erweiterungen des Klinkerwerks an den funktionellen und räumlichen Erfordernissen wie beispielsweise einer bestimmten Reihenfolge der einzelnen Produktionsschritte orientieren müssen, wird sowohl auf der Bestands- als auch auf der Erweiterungsfläche eine großflächig zusammenhängende Überbaubarkeit ausgewiesen. Hiermit erhält das Klinkerwerk eine möglichst große Flexibilität für die weitere betriebliche Entwicklung.

Für die Kernfläche des bestehenden Werksgeländes – das GI-1-Gebiet östlich der Bahntrasse - ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die im Zusammenhang mit den großflächigen überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung von funktionsgerechten gewerblichen Gebäuden ermöglicht. Innerhalb des GI-2-Gebiets westlich der Bahntrasse dürfen die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Zu den Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

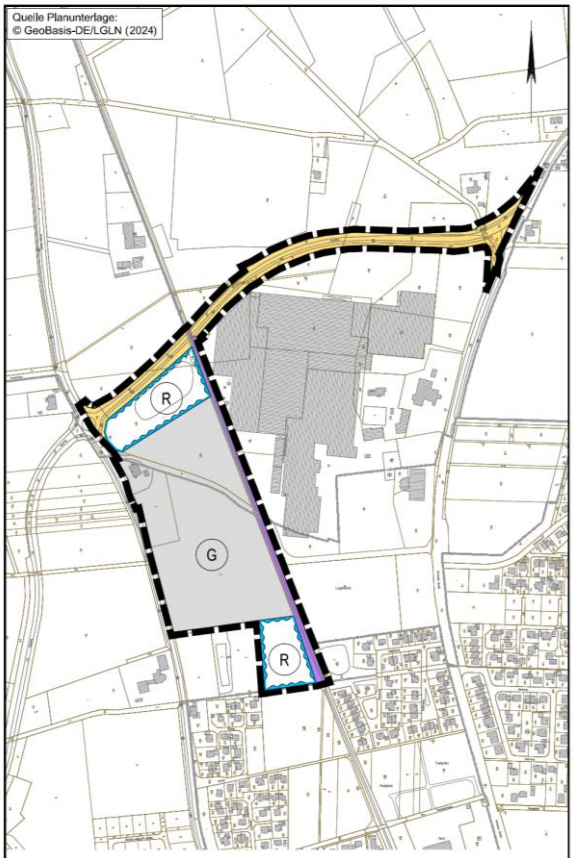
Für die GE-Gebiete entlang der angrenzenden Straßen sind aufgrund der Ortseingangssituation die Gebäudelängen auf maximal 30 m begrenzt.

9 Darstellungen der 49. Flächennutzungsplanänderung

Da westlich der Schienentrasse der Lappwaldbahn im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, ist im Rahmen der 49. Änderung - entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 360 - die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) und „Flächen für die Wasserwirtschaft“ für die beiden erforderlichen Regenrückhaltebecken vorgesehen.



wirksamer Flächennutzungsplan



49. Flächennutzungsplanänderung

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „*aus dem Flächennutzungsplan entwickelt*“. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar und begründet, da der Bereich unmittelbar an eine zusammenhängende Gewerbebauflächendarstellung im Flächennutzungsplan angrenzt.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende „Nordring“ ist in den Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung einbezogen, um diese zwischenzeitlich bereits realisierte Straßentrasse als Verkehrsfläche darzustellen.

10 Örtliche Bauvorschriften (Baugestaltung und Werbeanlagen)

Da das Plangebiet sich am nördlichen Ortsrand von Bad Laer befindet und teilweise der Fernsicht ausgesetzt ist, sind einige grundlegende Gestaltungsfestsetzungen für die Bebauung und zu Werbeanlagen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan eingeflossen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Erscheinungsbild der Ortseingangssituation nicht durch grelle Farbgebungen und optisch aufdringliche Werbeträger negativ beeinflusst wird.

Aus diesen Gründen sind für die Gestaltung der Fassaden ausschließlich naturfarbene Ziegelfassaden oder Metallfassaden in Graualuminium, Weißaluminium, Moosgrün und/oder Ziegelrot zulässig.

Werbeanlagen, die nicht dem Hauptnutzungszweck des Grundstücks dienen, sondern funktionsfremde Suggestiv- und Erinnerungswerbung beinhalten (z.B. Werbepylone o.ä.), sind nicht zulässig. Außerdem sind Werbeanlagen in reflektierenden und floureszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohnbebauung entstehen.

11 Immissionsschutz

11.1 Verkehrliche Schallimmissionen

Von den angrenzenden Straßen - ehemalige Landesstraße (L 98) „Iburger Straße“ im Westen, der K 338 „Nordring“ im Norden und der „Remseder Straße“ im Osten - wirken Schallimmissionen das Plangebiet ein. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Störungen z.B. für betriebsbezogene Wohnungen, Büro- und Aufenthaltsräume, etc. verursacht werden, wird bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

11.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Von den Gewerbe- und Industriegebietsflächen wirken Schallimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld ein.

Im weiteren Verfahren werden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen die im schalltechnischen Gutachten gemäß DIN 45691 errechneten Lärmkontingente festgesetzt, wodurch sich eine Einschränkung der gewerblich-industriellen Nutzung ergibt.

Unter Berücksichtigung der zugewiesenen Emissionskontingente kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Außerdem bietet die Lärmemissionskontingentierung eine größtmögliche Flexibilität für den Gewerbebetrieb: Der tatsächliche Schallleistungspegel kann um das Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch die Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt. Um die Gewerbeflächen aus schalltechnischer Hinsicht noch besser nutzen zu können, werden voraussichtlich sektorenweise Zusatzkontingente bestimmt und zugewiesen.

Bei der Objektplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im späteren Betrieb ist die Einhaltung dieser Werte - gegebenenfalls durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen - nachzuweisen.

Die gemäß der Fachgutachten aus den vorangegangenen Baugenehmigungsverfahren erforderlichen vorhandenen Lärmschutzwälle im Süden sind entsprechend in den Bebauungsplan übernommen worden.

11.3 Landwirtschaftliche Immissionen

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

12 Erschließung

12.1 Verkehrliche Erschließung

Der bestehende Werksstandort östlich der Bahntrasse ist durch die Lage an der K 338 „Nordring“ bereits optimal an das örtliche und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Erweiterungsgelände westlich der Bahntrasse kann von der „Iburger Straße“ aus – über die vorhandene Zufahrt im nördlichen Bereich - erschlossen werden.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Werksgeländes untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

12.2 Technische Erschließung

Elektrizität, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung der gewerblichen Erweiterungsflächen wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auch die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Eine entsprechende wasserwirtschaftliche Vorplanung wird bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren / Veröffentlichung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet.

Die aufgrund der Topographie und des bereits bestehenden Regenrückhaltebeckens im Nordwesten voraussichtlichen Standorte für die Regenwasserretention sind daher im Vorentwurf des Bebauungsplans bereits als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ eingetragen. Entsprechende hydraulische Nachweise werden bis zum förmlichen Beteiligungsverfahren vorgelegt.

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäße Entwässerung durch entsprechende wasserrechtliche Anträge nachzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation dem Klärwerk zugeleitet, das in der Lage ist, auch die zusätzliche Abwassermenge aufzunehmen.

Abfallbeseitigung

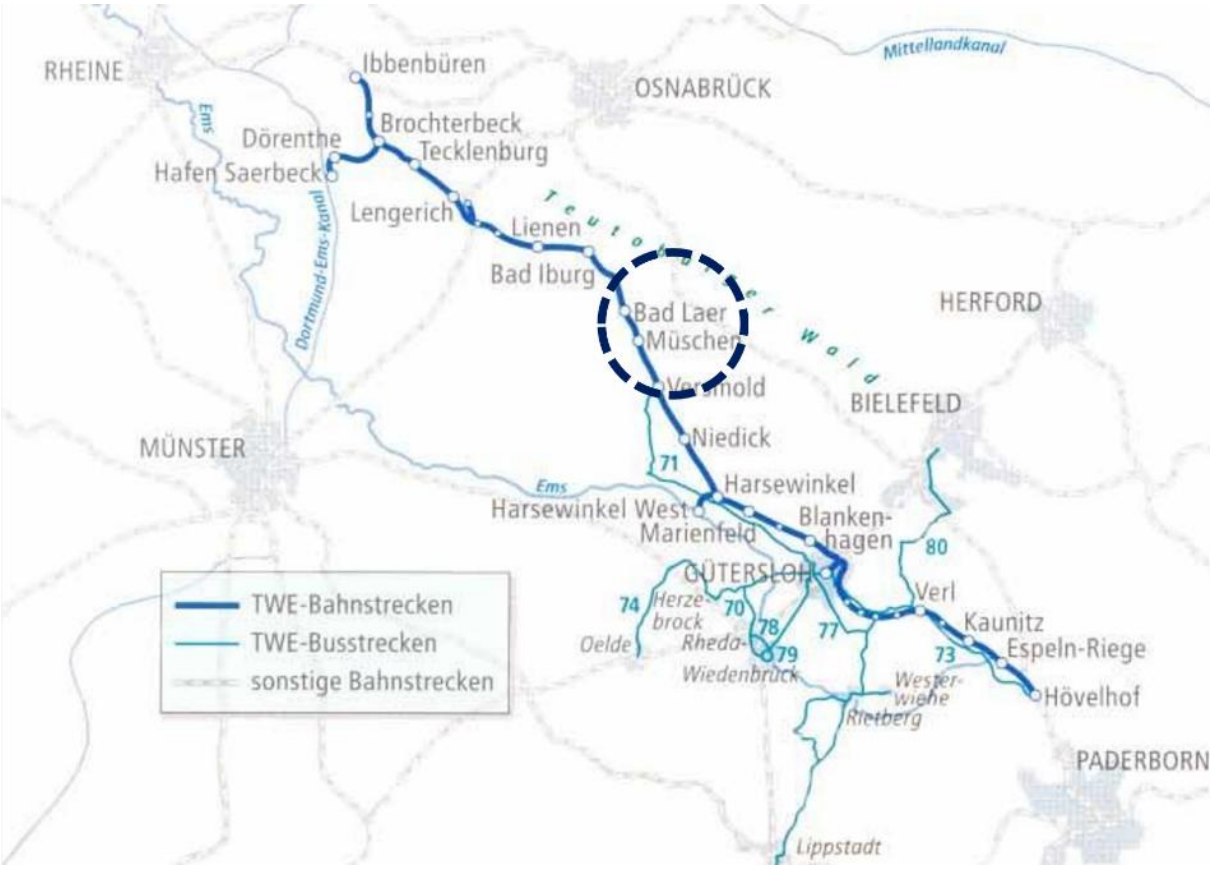
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen in Trägerschaft des Landkreises Osnabrück.

Vorbeugender Brandschutz

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die geplanten Regenrückhaltebecken ggf. als Löschwasserteiche ausgebildet werden können; die dazu erforderlichen Maßnahmen und technischen Einzelheiten - insbesondere die erforderliche Löschwassermenge und die Einrichtung zur Löschwasserentnahme - werden im Einvernehmen mit dem Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Bad Laer und dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

12.3 Bahnanlagen

Die Trasse der „Lappwaldbahn“ – ehemals „Teutoburger-Wald-Eisenbahn“ – quert das Plangebiet in nord-südlicher Richtung.



Um im Zuge der Planrealisierung eine Verbindung der beiden Werksteile östlich und westlich der Bahntrasse zu ermöglichen, soll der ehemalige Bahnübergang im Bereich der zwischenzeitlich eingezogenen und entwidmeten Gemeindestraße, die sich heute innerhalb des Betriebsgeländes befindet, reaktiviert werden. Hierzu finden bereits Abstimmungen mit der LWS Lappwaldbahn Service GmbH als Eigentümer und Betreiber der Bahntrasse statt.

13 Berücksichtigung der Umweltbelange

13.1 Grünordnung

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist die Grundsatzüberlegung einer randlichen Eingrünung des gesamten Werksgelände im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs weiter detailliert und optimiert worden. Dies betrifft einerseits die optischen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, indem insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen als zu erhaltende private Grünflächen festgesetzt sind. Dies sind vor allem die vor-

handenen Grünflächen entlang der „Remseder Straße“ im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses und des Besucherzentrums. Eingeschlossen sind hierbei außerdem die begrünten Aufwallungen im Südosten, die auch aus Lärmschutzgründen erhalten werden müssen.

Andererseits sind darüber hinaus weitere private Grünflächen mit Pflanzgeboten an den Rändern des Werksgeländes festgesetzt, die die vorhandene Eingrünung entsprechend ergänzen. Dies sind einige „Restflächen“ an der „Remseder Straße“ im Osten sowie neu zu schaffende Eingrünungen an der „Iburger Straße“ im Westen. Nach Süden - zu den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen hin – weisen diese Grünflächen eine Breite von 50,0 m auf.

Durch diese umfangreichen Erhaltungs- und Begrünungsmaßnahmen wird dem Gebot der Eingriffsminimierung und einer möglichst weitreichenden Kompensation an Ort und Stelle Rechnung getragen.

13.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 360 bzw. die 49. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird. Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des Umweltberichtes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 unter Beteiligung der Behörden.

Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist anliegend beigefügt („Scoping“-Unterlagen; siehe Anlage). Die vorliegenden „Scoping“-Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Die Vorgaben des Naturschutzgesetzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) werden durch den Umweltbericht berücksichtigt.

13.3 Eingriff / Ausgleich

(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt)

13.4 Klimaschutz / Klimawandel

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

Im Rahmen der Abwägung wird hier dem primären Planungsziel, die Schaffung von zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen für die Erweiterung und Standortsicherung des bestehenden Klinkerwerks, der Vorrang eingeräumt.

Allerdings tragen die festgesetzten Pflanzgebote / Eingrünungen sowie die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen.

Weitergehende Maßnahmen wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele nicht umsetzen.

13.5 Artenschutz

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

13.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange

(wird bis zur förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ergänzt)

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets			ca. 32,38 ha
2.	Flächen für Bahnanlagen			ca. 0,52 ha
3.	Bruttobauland		100 %	ca. 31,86 ha
4.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (vorhandene Straßen)		13 %	ca. 4,01 ha
5.	Flächen für die Wasserwirtschaft		6 %	ca. 2,00 ha
6.	Private Grünflächen		14 %	ca. 4,41 ha
	davon:			
	mit Erhalt-Festsetzung	ca. 2,42 ha		
	mit Pflanzgeboten	ca. 1,86 ha		
	Sonstige	ca. 0,13 ha		
7.	Nettobauland		67 %	ca. 21,44 ha
	davon:			
	GI-1-Gebiet	ca. 14,12 ha		

GI-2-Gebiet	ca.	3,37 ha
GE-1-Gebiet	ca.	2,71 ha
GE-2-Gebiet	ca.	1,24 ha

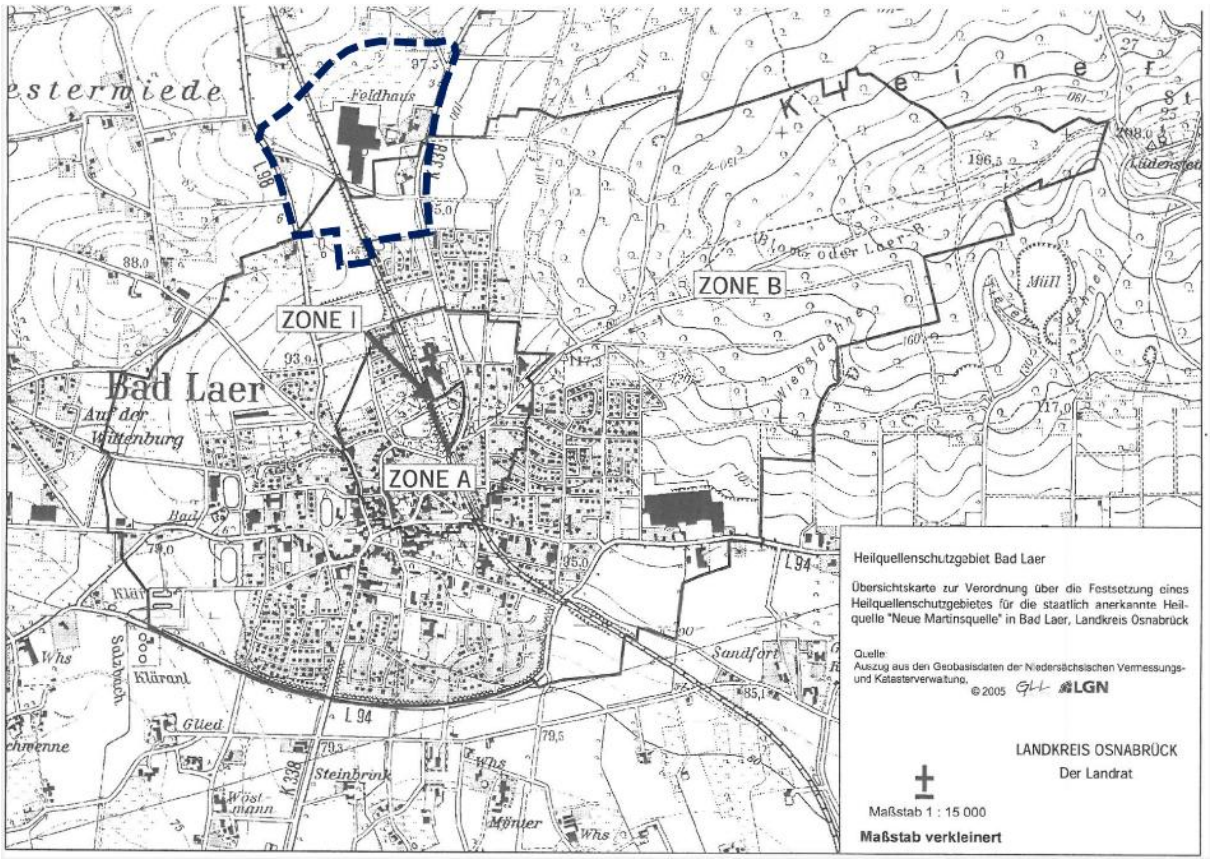
15 Abschließende Erläuterungen

15.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 3 WHG und auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Darüber hinaus gehend sind bei öffentlichen Stellen keine Informationen über mögliche Schäden und Folgekosten bei Starkregenereignissen verfügbar.

15.2 Heilquellenschutzgebiet

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



15.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

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

15.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale

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

Baudenkmale

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

16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 360 „Feldhaus“ und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Laer ausgearbeitet.

Wallenhorst, 15.09.2025
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

……..
Desmarowitz