



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- frühzeitige Beteiligung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	2
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1 Fläche für den Gemeinbedarf	3
3.2 Mischgebiet MI 1	3
3.3 Mischgebiet MI 2	5
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	6
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	6
3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	7
4.1 Werbeanlagen	7
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	7
5.1 Ver- und Entsorgung	7
5.2 Soziale Maßnahmen	8
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	8
5.4 Altlasten	8
6. Berücksichtigung der Umweltbelange	8
6.1 Schutzgebiete/-festsetzungen	8
6.2 Bestehende Verhältnisse	9
6.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	9
6.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	10
6.5 Artenschutzrechtliche Belange	10
7. Flächenbilanz	10
II. Verfahrensvermerk	12

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Bad Rothenfelde, westlich der *Frankfurter Straße* und nördlich der Straße *Am Pagenkamp*. Er umfasst dort die Flurstücke 45/2, 45/3, 48/4, 48/6, 48/8 und 52/4 sowie in Teilbereichen das Flurstück 43/15 und 50/4 der Flur Nr. 5, Gemarkung Bad Rothenfelde.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,58 ha.

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 10 a „Spielplatz an der Grundschule“ an, westlich der Bebauungsplan Nr. 17a samt 1. Änderung „Östlich der Eschstraße“ und südlich der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Pagenkamp“.

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde weist für nördlichen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB aus. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches ist im Bereich zur *Frankfurter Straße* eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Für den rückwärtigen Teilbereich ist eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Bebauungsplan wird nördlich eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie im südlichen Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Prüfung des Geltungsbereiches hat ergeben, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Somit kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Trotz des beschleunigten Verfahrens sollen auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet werden. Daher wird vor der öffentlichen Auslegung eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2. **Planungsanlass, -ziele**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ umfasst einen der letzten unbeplanten Bereiche des Ortszentrums der Gemeinde Bad Rothenfelde (sog. § 34er-Bereich nach BauGB). Demnach sind in diesem Gebiet bisher Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügen. Im städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2001 wurde eine attraktive Gestaltung der Ortseingangssituation an der südlichen *Frankfurter Straße* angeregt. In den letzten Jahren wurden einige Maßnahmen entlang des südlichen Abschnittes bereits durchgeführt.

In der Immobilie *Frankfurter Straße 52* haben sich nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes neue Nutzungen etabliert, u. a. ein Mode-Outlet und ein Sportstudio. Durch das Fehlen eines Bebauungsplanes in diesem signifikanten Bereich der Gemeinde fehlt zurzeit noch die Steuerungsmöglichkeit, ggf. nicht erwünschte (Folge-)Nutzungen auszuschließen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll ein sog. Trading-Down-Effekt verhindert werden. In diesem Zusammenhang sollen Gebiet störende Nutzungen ausgeschlossen und angemessene Nutzungsmaße festgesetzt werden. Durch örtliche Bauvorschriften sollen eine umgebungs- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Gebäude und evtl. Werbeanlagen gesichert werden.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB:
Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Bad Rothenfelde. Durch die bauplanungsrechtliche Ordnung und Strukturierung der Fläche erfüllt die Gemeinde das Gebot der Innenentwicklung. Nach Aufgabe eines Einzelhandelsbetriebes wird die Immobilie derzeit von einem Mode-Outlet genutzt. Um ggf. Folgenutzungen im Sinne der Gemeinde besser steuern und städtebaulich schädliche Nutzungen ausschließen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erforderlich.

Für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 soll eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um die vorhandene Grundschule samt Mensa bauplanungsrechtlich abzusichern.

Es handelt sich bei der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht um eine Nutzungsart gemäß BauNVO. Damit entfallen die zwingenden Ansprüche für Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO. D. h., dass auf

die Festsetzung von überbaubaren Bereichen, Geschossigkeit oder Grundflächenzahl verzichtet werden darf. Darüber hinaus greifen die gesetzlichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung.

Sowohl die Kommentierung und als auch die Rechtsprechung fordern jedoch zwingend, dass eine eindeutige Bezeichnung eines konkreten, seiner Art nach festgelegtem Vorhaben festgesetzt werden muss. Daher wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Schule* festgesetzt.

3. **Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird in drei Teilbereiche differenziert:

- Fläche für den Gemeinbedarf (siehe 3.1)
- Mischgebiet **MI 1** (siehe 3.2)
- Mischgebiet **MI 2** (siehe 3.3)

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Schule* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Schulen,
- Schulergänzende Einrichtungen, z. B. Sporthalle, Mensa etc.

Bei der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich nicht um eine Nutzungsart gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Damit entfallen die zwingenden Ansprüche für Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO.

Die allgemeine Rechtsprechung fordert, dass eine eindeutige Bezeichnung eines konkreten, seiner Art nach eindeutig festgelegtem Vorhaben (Zweckbestimmung) festgesetzt werden muss.

In diesem Falle wird die Fläche des Schulgeländes als *Gemeinbedarfsfläche* mit der Zweckbestimmung *Schule* festgesetzt. Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB genügt den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans für die Art der baulichen Nutzung.

Weitere Festsetzungen werden für die Gemeinbedarfsfläche nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen müssen nicht notwendigerweise festgesetzt werden und können in diesem Falle ausbleiben.

Ungeachtet dessen gelten die Regeln der Niedersächsischen Bauordnung uneingeschränkt.

3.2 Mischgebiet **MI 1**

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im mittleren Teilbereich wird das Mischgebiet **MI 1** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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. 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. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich des Ortskernes zu erheblichen Störungen im Ortsgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

Für das **MI 1** gilt die Einschränkung, dass im Erdgeschoss lediglich die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sind. Im Obergeschoss hingegen ist lediglich die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohnungen) zulässig.

Durch die horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass sich das Mischgebiet nicht zu einem monofunktionalen Wohn- oder Gewerbegebiet entwickelt. Somit bleibt der Mischgebietscharakter der *Frankfurter Straße* im direkten Ortszentrum der Gemeinde Bad Rothenfelde erhalten.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten **MI 1** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,8$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ festgesetzt.

3.2.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die jeweiligen Bezugshöhen der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung mit NHN-Höhen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

b) Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

c) Firsthöhe

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **9,5 m** nicht überschreiten.

d) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Unterkante der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf **5,0 m** nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

3.3 Mischgebiet MI 2

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im südlichen Teilbereich wird das Mischgebiet **MI 2** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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. 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. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich der Ortsmitte zu erheblichen Störungen im Dorfgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten **MI 2** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,8$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ festgesetzt.

3.3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die jeweiligen Bezugshöhen der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung mit NHN-Höhen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

b) Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

c) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **12,50 m** nicht überschreiten.

d) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Unterkante der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf **5,5 m** nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird in den Mischgebieten **MI 1** und **MI 2** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Bestandsgebäude.

3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Frankfurter Straße* und die *Straße Am Pagenkamp* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Da es sich um eine Planung in einem bereits bebauten Gebiet handelt, ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Verkehrs- und Erschließungssituation.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

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

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

Im rückwärtigen Teilbereich des **MI 1** wird eine Stellplatzfläche **St** zur Anlage einer Stellplatzanlage festgesetzt. Hier sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

4. Immissionsschutz

Im rückwärtigen Bereich des MI 1 wird eine Stellplatzanlage festgesetzt. Diese Stellplätze wurden bereits 1989 im Rahmen einer Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus inkl. Erstellung von 44 PKW-Einstellplätzen durch den Landkreis Osnabrück genehmigt. Die westlich angrenzende Wohnnutzung wurde im Jahre 2003 – also 14 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung – im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ realisiert.

Da sich mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 66 keine Änderungen an der Ist-Situation ergeben, wird davon ausgegangen, dass das Themenfeld „Lärmschutz“ als abgearbeitet angesehen werden kann.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, da es sich bei dem Plangebiet um eine städtebaulich prägnante Lage am Ortseingang der Gemeinde Bad Rothenfelde handelt.

5.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen der Mischgebiete **MI 1** und **MI 2** zulässig.

Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

Die Größe der Anlage darf höchstens 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

Begründung:

Werbeanlagen sind in der Regel ein wichtiges Element, um auf eine betriebliche Aktivität aufmerksam zu machen und ggf. Kundenverkehr anzulocken. Sie sollen zur Belebung des wirtschaftlichen Geschehens beitragen. Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch das Ortsbild störende und deplatzierte Werbeanlagen vermieden werden.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

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

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

6.4 Altlasten

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

7. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

7.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte vor. Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes erstreckt sich zwischen den Ortslagen von Bad Laer und Bad Rothenfelde und liegt in einer Entfernung von ≥ 1 km nordwestlich des Bebauungsplangebietes. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3813-331 *Teutoburger Wald, Kleiner Berg*, dem größten Buchenwaldgebiet im westlichen Niedersachsen. Aufgrund der räumlichen Distanz gehen keine Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf das FFH-Gebiet aus.

7.2 Bestehende Verhältnisse



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66

Realnutzung: Der Geltungsbereich wird bereits entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt. Der nördliche Teilbereich (Gemeinbedarfsfläche) ist durch einen Grundschulkomplex bestanden, der südliche Teilbereich wird durch Mehrfamilienhäuser und einen Einzelhandelsbetrieb samt Sportstätte geprägt. Das Plangebiet ist zu großen Flächenanteilen versiegelt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst die vorhandene Straßenführungen der *Frankfurter Straße* im Osten. Im Eingangsbereich der Grundschule steht eine Gruppe markanter Stadtbäume mit ortsbildprägendem Charakter.

Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Als bebauter und zu großen Teilen bereits versiegelter Ausschnitt des innerörtlichen Siedlungsbereiches von Bad Rothenfelde weist der Geltungsbereich eine eher geringe Bedeutung auf.

7.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB:

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Mit der vorliegenden Planung werden keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen.

Belange des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Zur nachhaltigen Stadtentwicklung zählt entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB auch die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes

sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (sogenannte Klimaschutzklausel). Die fortbestehende Nutzung einer zentral im Ortskern gelegenen, bereits als Schul- und Einzelhandelsstandort genutzten Fläche führt zu keiner zusätzlichen Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen. Die verschattungsbedingt kühlende Wirkung des Baumbestandes auf dem Schulgelände wird durch eine Erhaltungsfestsetzung gefestigt.

7.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG (s. u.) zu beachten.

7.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Baumfällungen oder Gebäudeabrisse die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Sollte eine entsprechende Funktion gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Im Vorfeld geplanter Gebäudeabriss oder Sanierungen ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten wie gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen werden. Im Falle einer Besiedlung oder eines Auffindens von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderliche Maßnahmen wie z. B. Festlegung von Abbruchzeiten, Umsiedlung, Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen.

8. **Flächenbilanz**

Mischgebiet	0,636 ha
davon MI1	0,358 ha
davon MI2	0,278 ha
Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Schule	0,762 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,187 ha

Σ	1,585
----------	--------------

II. **Verfahrensvermerk**

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ sowie die Begründung beschlossen.

Bad Rothenfelde, den

Der Bürgermeister

.....
(Klaus Rehkämper)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 27.08.2019
Sp/Lh/Su-202.068

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR