



Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahren gem. § 12 BauGB

- erneute frühzeitige Beteiligung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich	1
1.3 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	3
3. Rahmenbedingungen	6
3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.2 RROP 2004 und Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	6
3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen	6
3.4 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit	7
3.5 Realnutzung	7
4. Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Höhe baulicher Anlagen	10
4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	11
4.5 Verkehrsflächen, Erschließung	11
4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.7 Pflanzerschutz	12
4.8 Pflanzgebote	12
4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5. Immissionsschutz	14
5.1 Schallimmissionen	14
6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO	19
6.1 Dachform	19
6.2 Bedachung	20
6.3 Werbeanlagen	20
6.4 Einfriedung der Vorgärten	20
7. Verwirklichung des Bebauungsplanes	21
7.1 Ver- und Entsorgung	21
7.2 Soziale Maßnahmen	21
7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	21
7.4 Altlasten	22
8. Berücksichtigung der Umweltbelange	22
8.1 Schutzgebiete/-festsetzungen	23
8.2 Bestehende Verhältnisse	23

8.3	Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	23
8.4	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	23
8.5	Artenschutzrechtliche Belange	23
9.	Flächenbilanz	24
II.	Verfahrensvermerk	25

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

Gemeinde Bad Rothenfelde, Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 19-114-01, Stand 25.08.2021

I. Begründung

1. Grundlagen des vorhabenbezogener 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 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, 48/9 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,58 ha.

1.3 Verfahren

Der westliche Teilbereich MU 3 wird im Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen durchgeführt. Die anderen Teilbereiche sind als sogenannter Angebotsbebauungsplan zu beurteilen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargestellt, gegeben sind.

Maßnahme der Innenentwicklung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ handelt es sich um eine Nachverdichtung von Flächen, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuansprichnahmen vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 15.800 Quadratmetern. Somit wird weniger als 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt/bebaut werden können.

UVP Prüfpflicht

Da die Planung zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen und keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes bestehen oder Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG entstehen können, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Natura 2000

Das nächstgelegene FFH Gebiet Teutoburger Wald, Kleiner Berg (69 3813-331) liegt nordwestlich des Plangebietes in ca. 1.020 m Entfernung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Planänderung nicht. Aufgrund der räumlichen Distanz ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund einer Umsetzung der Planung das FFH-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, öffentliche Nutzungen (Gebiete/ Gebäude), Verkehrswege, Freizeitgebiete und besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Es bestehen aufgrund der -in diesem Bebauungsplan- festgesetzten sowie bestehenden Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ergebnis der Prüfung sowie Verlauf des Verfahrens

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.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30.09.2019 bis 01.11.2019. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden Anregungen bzgl. einer Bebauung im rückwärtigen Bereich der *Frankfurter Straße* 52 vorgebracht. So wurde in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger eine entsprechende Planung erarbeitet und der Bebauungsplan angepasst. Der betreffende Bereich wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Da sich somit die Rahmenbedingungen der Planung beziehungsweise sich die Grundzüge der Planung geändert haben, erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB die erneute frühzeitige Beteiligung trotz des beschleunigten Verfahrens.

2. Planungsanlass, -ziele

Planungsanlass für die Neuaufstellung ist die brachliegende Fläche eines ehemaligen Nahversorgers sowie die dazugehörige Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich westlich der *Frankfurter Straße*. Auf dieser Fläche sollen zwei Mehrfamilienhäuser (MU 3) entstehen. Aufgrund der allgemeinen positiven Entwicklung und des demografischen Wandels herrscht ein hoher Bedarf an Zentrumsnahen Wohnmöglichkeiten sowie gewerblichen Nutzungen. Daher wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes angestrebt, neue Wohnangebote für Jung und Alt mit kurzen fußläufigen Wegen in den Kernbereich sowie gewerbliche Nutzungen anzubieten. Dadurch soll primär der Ortskern in seinen Funktionen im Sinne des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ gesichert und gestärkt werden. Das Plangebiet liegt nur 500 m vom Zentrum entfernt und bietet daher ein großes Lagepotenzial, um das angestrebte Ziel des zentrumnahen Wohnens zu verwirklichen. Daneben befinden sich in fußläufiger Entfernung ein Nahversorger sowie eine Bushaltestelle, wodurch alltägliche Besorgungen -unabhängig vom motorisierten Individualverkehr- erledigt werden können.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ einen der letzten unbeplanten Bereiche des Ortszentrums der Gemeinde Bad Rothenfelde (sogenannter § 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. Durch das Fehlen eines Bebauungsplanes in diesem signifikanten Bereich der Gemeinde fehlt zurzeit noch die Steuerungsmöglichkeit, gegebenenfalls nicht erwünschte (Folge-) Nutzungen auszuschließen und einen potenziellen sog. Trading-Down-Effekt im Vorfeld zu verhindern.

Daher ist in diesem Bereich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, eine Bauleitplanung erforderlich.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist folglich es zum einen, die Planung den aktuellen vorherrschenden Gegebenheiten beziehungsweise Anforderungen hinsichtlich der Planklarheit anzupassen sowie für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Zum anderen ist das Ziel, durch die getroffenen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften das bestehende Siedlungsbild zu schützen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Im nördlichen Teilbereich soll eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um die bestehende 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. Das heißt, dass auf die Festsetzung von überbaubaren Bereichen, Geschossigkeit oder Grundflächenzahl verzichtet werden darf. Darüber hinaus greifen die gesetzlichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). 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.

Im südwestlichen Teilbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Bereich wird das bestehende Gebäude bauplanungsrechtlich gesichert und die westliche Wohnnutzung fortgeführt. Die Festsetzungen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe resultieren aus dem westlich

angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung und sollen entlang der Straße *Am Pagenkamp* eine harmonische städtebauliche Höhenentwicklung sicherstellen.

Entlang der *Frankfurter Straße* werden zwei Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen im MU 2 orientieren sich an dem bestehenden Gebäude, wodurch dieses bauleitplanungsrechtlich gesichert wird. Die Festsetzungen im MU 1 orientieren sich im Hinblick auf die bauliche Höhe -wie das WA 1 – an die Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung und sollen entlang der Straße *Am Pagenkamp* eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung sicherstellen.

Der westliche Teilbereich MU 3 wird die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt und gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen durchgeführt. Im MU 3 sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude und begrünten Flachdach sowie einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden. Zurzeit wird die Fläche als Stellplatzanlage eines ehemaligen Nahversorgers/Einzelhandelsstandort genutzt. Im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung wird mit dem Teilbereich MU 3 die Möglichkeit geschaffen, eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäuser in sogenannter zweiter Reihe in verhältnismäßig zentraler Lage von Bad Rothenfelde zu errichten. Dadurch wird dem Ziel, Flächen für Wohnen und gewerbliche Nutzungen in zentraler Nähe bereit zu stellen, entsprechend Rechnung getragen.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde möchte dieses Vorhaben als Trägerin der Planungshoheit ermöglichen.

Durch die Ausweisung des Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO möchte die Gemeinde Bad Rothenfelde die Möglichkeit schaffen, dass sich entlang der *Frankfurter Straße* langfristig eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Arbeiten etabliert. Um dieses Ziel zu erreichen wird darüber hinaus im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Erdgeschoss des MU 2 keine Wohnnutzung zulässig ist. Dadurch wird innerhalb des Plangebietes ein gewisser Anteil an gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sichergestellt. Daneben sind östlich des Geltungsbereiches großflächiger Einzelhandel bzw. gewerbliche Nutzungen vorhanden. Aufgrund dieser Gemengelage unterschiedlichster Nutzungen innerhalb und in unmittelbarer Nähe wird die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO für die drei Teilbereiche erforderlich. Durch die Ausweisung des vorhabenbezogenen Teilbereiches MU 3 als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO -in welchem lediglich Mehrfamilienhäuser geplant sind- soll ein Nutzungsübergang hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen entlang der *Frankfurter Straße* und der Wohnsiedlung westlich des Geltungsbereiches sichergestellt werden. Somit wird dem Ziel, Wohnen und Arbeiten entlang der *Frankfurter Straße* und somit auch die Ortsmitte zu stärken, entsprochen.

Da es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt, werden für die bestehenden Gebäude hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB beziehungsweise § 66 Abs. 1 NBauO zugelassen. Im Falle von Gebäudeumbauten oder Sanierungen besteht damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Zulässigkeit der bereits bestehenden Abweichungen, um unnötige Härten gegenüber den Eigentümern zu vermeiden sowie eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ aufgestellt.

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. Neben der bauplanungsrechtlichen Absicherung des Bestandes zielt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 auf eine Nachverdichtung im westlichen Geltungsbereich ab. Im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung wird mit dem Teilbereich MU 3 die Möglichkeit geschaffen, eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern in sogenannter zweiter Reihe in verhältnismäßig zentraler Lage von Bad Rothenfelde zu errichten.

Damit entspricht die hier vorliegende Planung der bauplanungsrechtlichen Maxime gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden möglichst sparsam umzugehen und einer Innenentwicklung den Vorzug gegenüber einer Baulandausweisung im Außenbereich zu geben.

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 Schulstandort genutzten Fläche führt zu keiner zusätzlichen Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen. Die verschattungsbedingt kühlende Wirkung des Baumbestandes auf dem Schulgelände wird durch eine Erhaltungsfestsetzung gefestigt.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 48/9 wird eine größere vollversiegelte Stellplatzanlage aufgegeben und einer Entwicklung beziehungsweise einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern (MU 3) zugeführt. Im MU 3 sind Pflanzung von Laubbäumen auf dem Grundstück und der im Vorhabenplan ersichtlichen Stellplatzanlage festgesetzt, um im Plangebiet ein Mindestmaß an Beschattung zu erreichen. Ebenfalls wird eine Begrünung der Flachdächer im MU 3 festgesetzt. Durch die hier vorliegende Planung kommt es zu keinem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. Im Zuge der Entwicklung der ehemaligen Stellplatzanlage sowie den getroffenen textlichen Festsetzungen wird eine Verbesserung des Ist-Zustandes erreicht.

Daneben führt die bauplanungsrechtliche Sicherung der übrigen Flächen beziehungsweise Bebauung zu keiner zusätzlichen Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan empfohlen, Zisternen zur Gartenbewässerung einzurichten und darauf hingewiesen, dass die Einrichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ausdrücklich zulässig ist. Ebenfalls wird im Bebauungsplan empfohlen, die nicht bebauten Freiflächen gärtnerisch anzulegen (Vorgärten, Hauptgärten) und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten sowie Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu begrünen.

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben im Sinne des Klimaschutzes kann vorausgesetzt werden.

Durch diese Festsetzungen/Maßnahmen sowie Empfehlungen wird dem Belang des Klimaschutzes/-anpassung in diesem Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

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

Da sich das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB befindet, ist grundsätzlich ein Baurecht gegeben. Demnach sind bisher in im Plangebiet Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügen.

3.2 RROP 2004 und Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogram des Landkreises Osnabrück aus dem Jahre 2004 (RROP 2004) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie innerhalb des Versorgungskerns beziehungsweise gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 als Standort für Nahversorgungsfunktion.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde weist für den 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, im südlichen Bereich ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO sowie südwestlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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.

3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen

Naturschutzrecht: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen besteht kein naturschutzrechtlicher Schutzstatus.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Netzes Natura 2000 befindet sich nordwestlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 3813-331 „Teutoburger Wald, Kleiner Berg“, dass sich vom Siedlungsrand der Ortslage Bad Laer nach Osten bis zur Ortslage Bad Rothenfelde erstreckt. Schutzziele beziehen sich im Wesentlichen auf das repräsentative Vorkommen von Kalk-Buchenwäldern in Deutschland, das Vorkommen von Erlen-Eschenwäldern und Kalktuff-Quellen sowie Artenvorkommen der Groppe, des Bachneunauges, der Teichfledermaus, des Großen Mausohrs. Aufgrund der räumlichen Distanz ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund einer Umsetzung der Planung das FFH-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele

oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Wasserrecht: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebiets Bad Rothenfelde. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Zum Heilquellenschutzgebiet ist der gemeinsame Beschluss des Regierungspräsidenten in Osnabrück und des Oberbergamts in Clausthal-Zellerfeld über die Festsetzung der Schutzbezirke für die Solequellen in Bad Rothenfelde vom 07.04.1959 / 05.05.1959 zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur oben genannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück -Untere Wasserbehörde -vorgenommen werden. Nach der oben genannten Verordnung sind z.B. Bohrungen und Ausgrabungen von einer Tiefe von mehr als 2,0 m und die Anlage von Versickerungsanlagen nur mit vorheriger Genehmigung zulässig.

Denkmalschutz: Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 und 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

3.4 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die Grundschule befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flächen des MU 2 und MU 3 befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers.

3.5 Realnutzung

Der Geltungsbereich wird zum Großteil –mit Ausnahme des Vorhabenbezogenen Bereiches MU 3- 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 Straßenführung der *Frankfurter Straße* im Osten. Im Eingangsbereich der Grundschule steht eine Gruppe markanter Stadtbäume mit ortsbildprägendem Charakter.

4. **Inhalt des Bebauungsplanes**

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

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 (NBauO) uneingeschränkt.

4.1.2 Urbanes Gebiet

In den Urbanen Gebieten **MU 1**, **MU 2** und **MU 3** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a 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.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich des Ortskernes zu erheblichen Störungen im Ortsgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

Im Urbanen Gebiet **MU 2** ist gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nach § 6a Abs 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nach § 6a Abs 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Durch die horizontale Gliederung der zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass sich das *Urbane Gebiet* nicht zu einem monofunktionalen Wohn- oder Gewerbegebiet entwickelt. Somit soll der nutzungsdurchmischte Charakter der *Frankfurter Straße* im direkten Ortszentrum sowie Versorgungskern der Gemeinde Bad Rothenfelde erhalten werden.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB im **MU 2** eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern ein erheblicher Leerstand der nicht zum Wohnen genutzten Erdgeschossnutzungen entlang der *Frankfurter Straße* besteht oder Gründe zum Wohle der Allgemeinheit, einschließlich der Deckung der Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung vorliegen.

Durch eine solche Befreiung sollen unnötige Härten im Hinblick auf gegebenenfalls in Zukunft langwierige sowie wahrnehmbare Leerstände vermieden werden, welche sich durch einen Wandel im Einzelhandels- oder Dienstleistungssektor sowie des allgemeinen Konsumverhaltens ergeben könnten und einen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortsmitte befürchten lässt. Daneben soll die Ausnahme zwecks Schaffung von Wohnraum im Erdgeschoss des MU 2 möglich sein, um im Falle eines hohen zentrumnahen Wohnraumbedarfes - beispielsweise im Zuge der voranschreitenden demografischen Entwicklung bzw. der allgemeinen gesellschaftlichen Alterung - entsprechend Rechnung tragen und reagieren zu können. Der nachbarschaftliche Schutz wird im Hinblick auf die Auswirkungen einer möglichen oben genannten Ausnahme zur Wohnnutzung im

Erdgeschoss wird nicht beeinträchtigt. Somit wird dem Ziel, einen auf die Zukunft ausgerichteten Bebauungsplan aufzustellen entsprechend Rechnung getragen.

4.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind gemäß § 4 Abs. 2 die folgenden Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich des Ortskernes zu erheblichen Störungen im Ortsgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **MU 1** und **MU 2** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,8$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **MU 3** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,8$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,6$ festgesetzt.

Die verhältnismäßig hohe Grundflächenzahl von 0,8 resultiert aus der vorgesehenen sowie bestehenden Nutzung sowie dem verhältnismäßig eng bemessenen Grundstück in relativ zentraler Lage. Hierdurch entsteht ein Zielkonflikt hinsichtlich des Bodenschutzes und einer angestrebten geringen Versiegelung. Die Gemeinde Bad Rothenfelde bevorzugt die Option einer verhältnismäßig hohen baulichen Dichte im Plangebiet innerhalb der südlichen Ortsmitte, um dafür keine weiteren zusätzliche Flächen im Außenbereich für gegebenenfalls ähnlich gelagerte Vorhaben in Anspruch nehmen zu müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **WA 1** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ festgesetzt.

Mit dieser Regelung erfüllt die Gemeinde Bad Rothenfelde die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

4.2.1 Geschossflächenzahl

Zur Förderung von unterirdischen Errichteten Stellplatzanlagen und dem dadurch resultierenden geringeren Flächenverbrauch (Schutzgut Boden/Fläche), bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.

§ 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) unberücksichtigt.

4.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im **MU 3** sind Pro Gebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung verhindert, dass im sensiblen rückwärtigen Bereich städtebauliche nicht verträgliche große Baukörper entstehen, welche an diesem Ort den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird in diesem Teilbereich eine moderate Verdichtung angestrebt.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) / Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH) wird relativ zur Höhe der jeweiligen nächst gelegenen Verkehrsfläche (*Frankfurter Straße* oder *Am Pagenkamp*) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung (bei Flachdächern Attika / Schnittpunkt Außenwand) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe (TH) darf im **WA 1, MU 1** sowie **MU 2 8,0 m** und im **MU 3 7,5 m** nicht überschreiten.

Die festgesetzte Traufhöhe von 8 m im WA 1, MU 1 und MU 2 leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung ab und sollen eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung im Hinblick auf die wahrnehmbare Wandhöhe sicherstellen. Die im MU 3 festgesetzte Traufhöhe von 7,5 m leitet sich aus der Vorhaben-/Erschließungsplanung ab.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem obersten Schnittpunkt der Dacheindeckung (First) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Firsthöhe (FH) darf im **WA 1** sowie **MU 1 13,0 m** und im **MU 2 11,0 m** nicht überschreiten.

Die festgesetzte Firsthöhe von 13 m im WA 1 und MU 1 leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung ab und sollen entlang der Straße *Am Pagenkamp* eine einheitliche städtebauliche Höhenentwicklung sicherstellen. Die festgesetzte Firsthöhe von 11 m im MU 2 leitet sich aus dem Aufmaß der bestehenden Bebauung ab.

Die Gebäudehöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen den obersten Gebäudeabschlüssen (Attika/ Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) und der Höhe der angrenzenden jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Gebäudehöhe (GH) darf im **MU 3 10,2 m** nicht überschreiten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,2 m leitet sich aus der Vorhaben-/Erschließungsplanung (VEP) ab.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans dieses Maß bereits überschreiten, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Überschreitung zulässig.

4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Es wird für das **WA 1, MU 1, MU 2** und **MU 3** eine offene Bauweise festgesetzt.

Im **MU 2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im **WA 1, MU 1** und **MU 3** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich des WA 1 und MU 1 orientieren sich mit einem Abstand von 3,0 m an die Straßenverkehrsfläche und mit einem Abstand von 5,0 m an die westliche Geltungsbereichsgrenze sowie der nördlichen Nutzungsabgrenzung. Es soll dadurch eine Bebauung entlang der Straße erfolgen sowie die dort bereits bestehende Bebauung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Der überbaubare Bereich des MU 2 orientiert sich an dem bereits bestehenden Gebäude. Dadurch wird das bestehende Gebäude bauplanungsrechtlich gesichert.

Der überbaubare Bereich des MU 3 orientiert sich an die Vorhabenplanung und hält zu der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,0 m ein. Zur westlichen Grundstücksgrenze wird -da im MU 3 verhältnismäßig große Baukörper entstehen und die westliche bestehende Nachbarbebauung nahe an der Grundstücksgrenze liegt- zum Zweck des nachbarlichen Schutzes und des allgemeinen Siedlungsfriedens ein Abstand von 8,0 m festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Überdachungen und Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern ihre jeweilige Breite nicht mehr als 8,0 m beträgt. Da die überbaubaren Bereiche verhältnismäßig eng gefasst sind, sollen durch diese Regelung unnötige Härten vermieden und ein gewisses Maß Flexibilität gegeben werden.

4.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich 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.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann. Es muss gewährleistet bleiben, dass den auf Zuwegungen und der Wendeanlage ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiterfahrzeug) aufgestellt werden kann. Die Zufahrt zu den jeweiligen Grundstücken muss ständig zu jeder Tag- und Nachtzeit uneingeschränkt über die Zuwegungen/Verkehrsflächen erreichbar bleiben.

4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbe-

reichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. 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.

Tiefgaragen haben zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen.

4.7 Pflanzerhalt

Der vorhandene Baumbestand des Flurstückes 50/4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Sollte es aufgrund von Abgängen oder baubedingten Erfordernissen zu Ausfällen kommen, sind diese auf dem Flurstück zu ersetzen. Dadurch sollen die in dem Bereich bestehenden Bäume geschützt werden, um auch ökologischen Gründen sowie siedlungsklimatischen Gesichtspunkten ein Mindestmaß an Verschattung in dem Bereich zu beizubehalten.

4.8 Pflanzgebote

Der Bebauungsplan sieht aus siedlungsklimatischen und ökologischen Gründen und im Sinne des Ortsbildes folgende Mindestvorgaben für grünordnerische Maßnahmen vor:

4.8.1 Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß obenstehender Gehölzliste gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrunge zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Stellplatzüberdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die bereits auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden Einzelbäume können - sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet - angerechnet werden.

Eine Pflanzung von Bäumen bei Stellplatzanlagen wird als erforderlich angesehen, um ein Mindestmaß an Verschattung zur Abkühlung der großen versiegelten Flächen als erforderlich zur Förderung des örtlichen Mikroklimas angesehen wird.

4.8.2 Grundstücksbegrünung:

Um auch im Bereich der Siedlungsflächen ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur, sommerlicher Beschattung und ökologischer Aufwertung zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je 750 m² Grundstücksfläche im MU 3 vor. Zu pflanzen ist ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, d. h. Laubbäume mit Wuchshöhen von etwa 12 – 20 m bzw. Kleinbäume mit Wuchshöhen von ca. 7 – 12 m oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm. Eine Pflanzliste wird nicht vorgegeben, es wird jedoch aus ökologischen Gründen empfohlen, möglichst standortheimische Gehölze für die Grundstücksbegrünung zu verwenden. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Nadelgehölzen sowie von besonders kleinkronigen, kugelförmigen oder säulenförmigen Zuchtformen ist nicht zulässig, da hier die gewünschten umgebungsklimatischen und ökologischen Effekte nicht gegeben sind.

Im MU 3 wird eine Pflanzung von Bäumen als erforderlich angesehen, da es sich hier um eine Bebauung in sogenannter 2. Reihe handelt sowie eine hohe Grundflächenzahl von 0,8 in dem Bereich festgesetzt wurde und dadurch ein Mindestmaß an Verschattung zur Abkühlung der versiegelten Flächen als erforderlich zur Förderung des örtlichen Mikroklimas angesehen wird.

4.8.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des **MU 3** ist eine Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen. Die Hecke hat eine Endhöhe von mindestens 2,0 m.

Die Hecke zur westlichen Grundstücksgrenze dient als Eingrünung, Sichtschutz sowie Abgrenzung zur westlich angrenzenden Bebauung/Grundstück. Somit soll die bauliche Wirkung der im MU 3 geplanten zwei 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser reduziert und dem Siedlungsfrieden entsprechend Rechnung getragen werden.

4.8.4 Dachbegrünung

Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung < 15° flächendeckend extensiv zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans

Flachdächer ohne Dachbegrünung aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude eine Ausnahme/Abweichung gem. § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung zulässig.

Die nicht überbauten Teile beziehungsweise Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke hat 0,4 m zu betragen.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststofffolie.

Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

4.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Maßnahmen gelten als nachtinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich den potenziell empfindlichen Vogelarten sowie natürlich auch den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren. Das Gebiet wird von zwei angrenzenden Gemeindestraßen verlärm.

Die Berechnungen haben ergeben, dass es im Nahbereich der untersuchten Straßen zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht kommt.

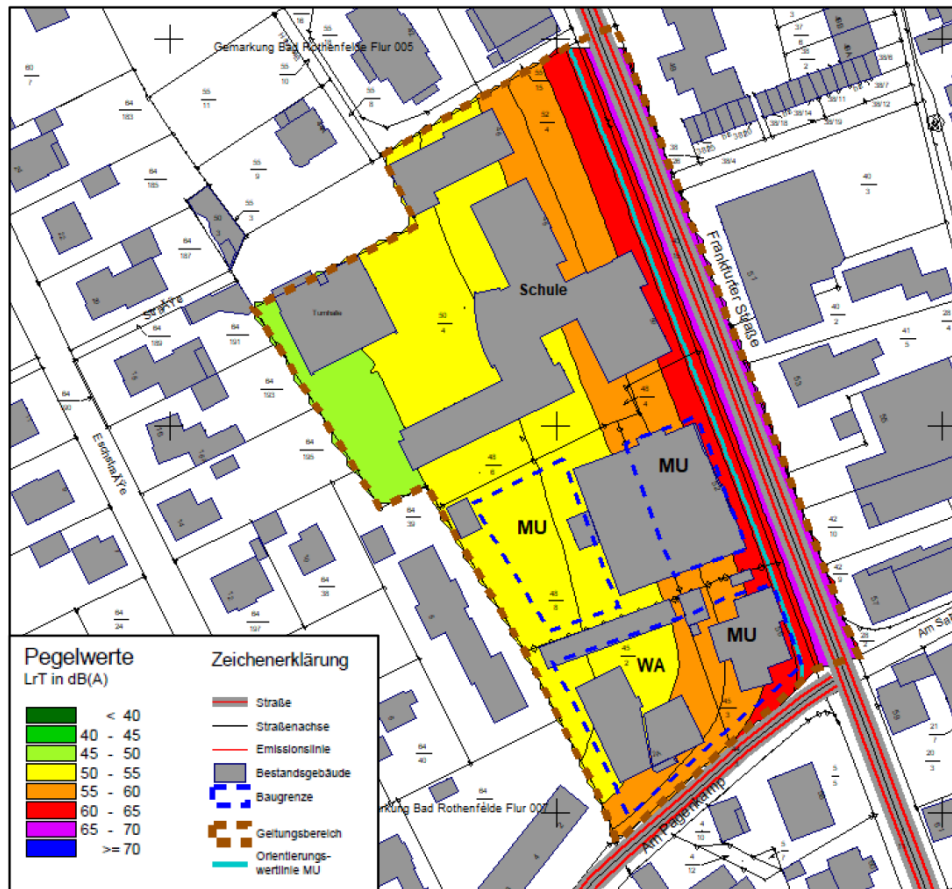


Abb.: Isophonenkarte Tag, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 1 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

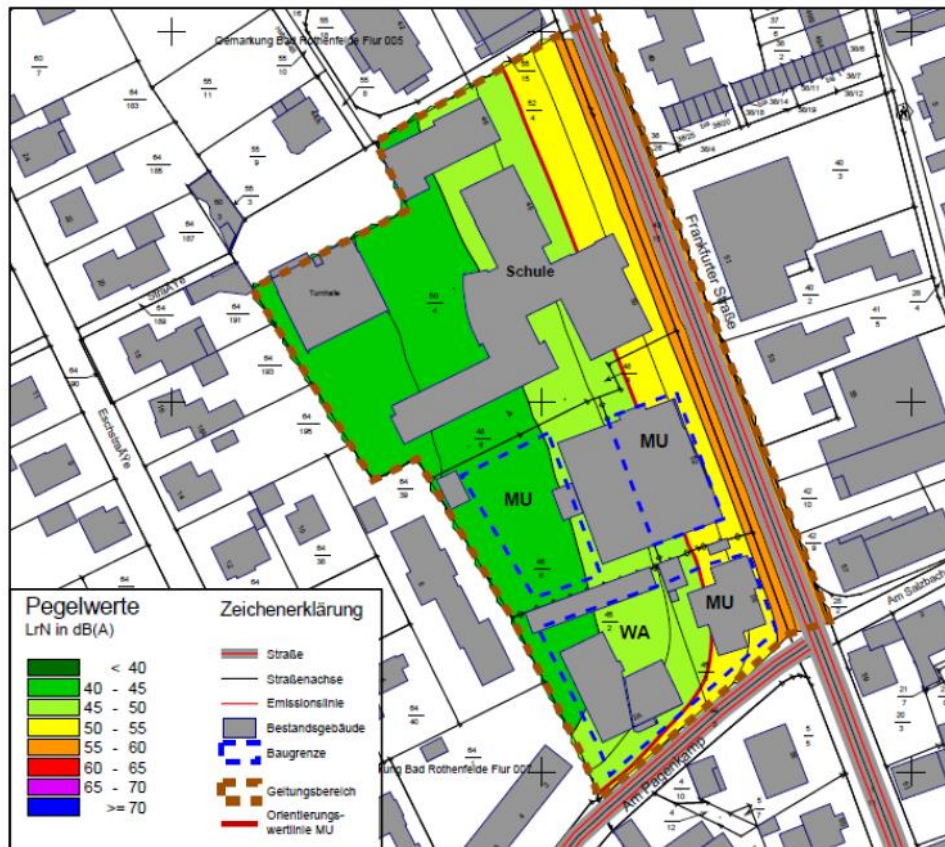


Abb.: Isophonenkarte Nacht, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 2 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

Für die überbaubaren Flächen, die im Überschreitungsbereich liegen, ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es werden daher die Lärmpegelbereiche II bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan für alle Geschosse festgesetzt. Abweichungen können für nachts nicht genutzte Gebäude festgesetzt werden.

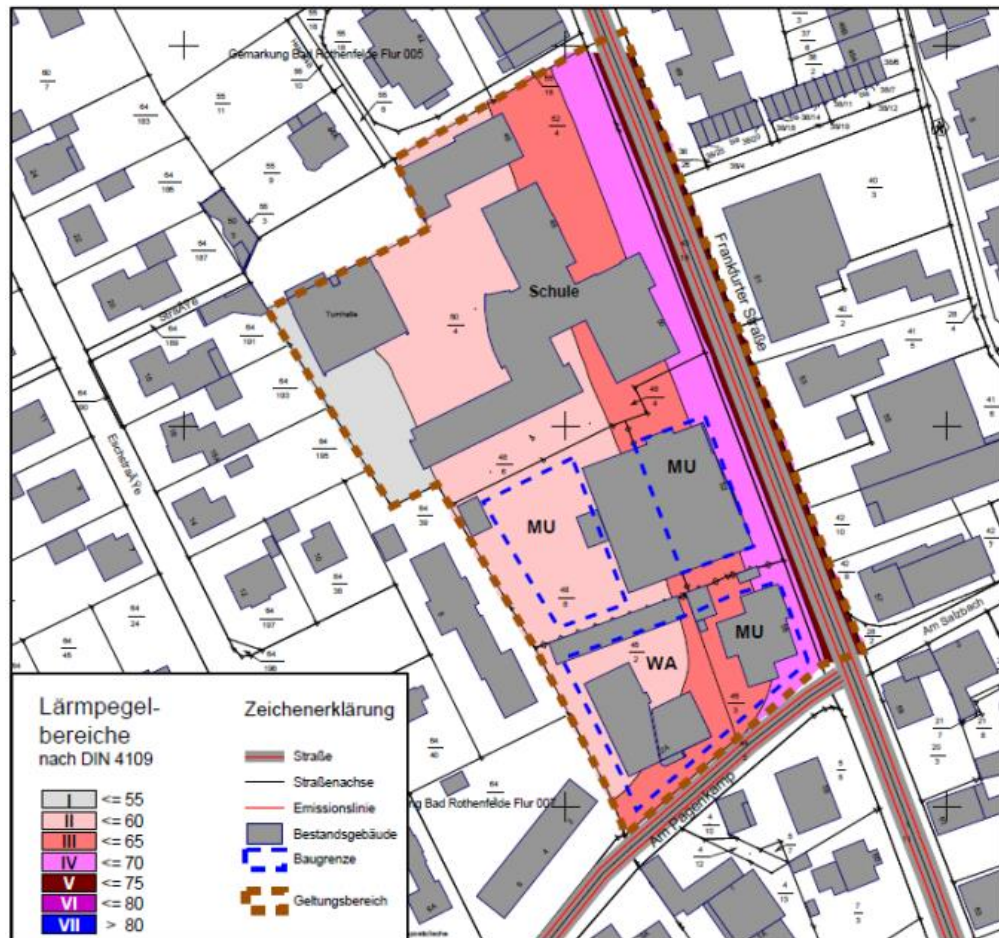
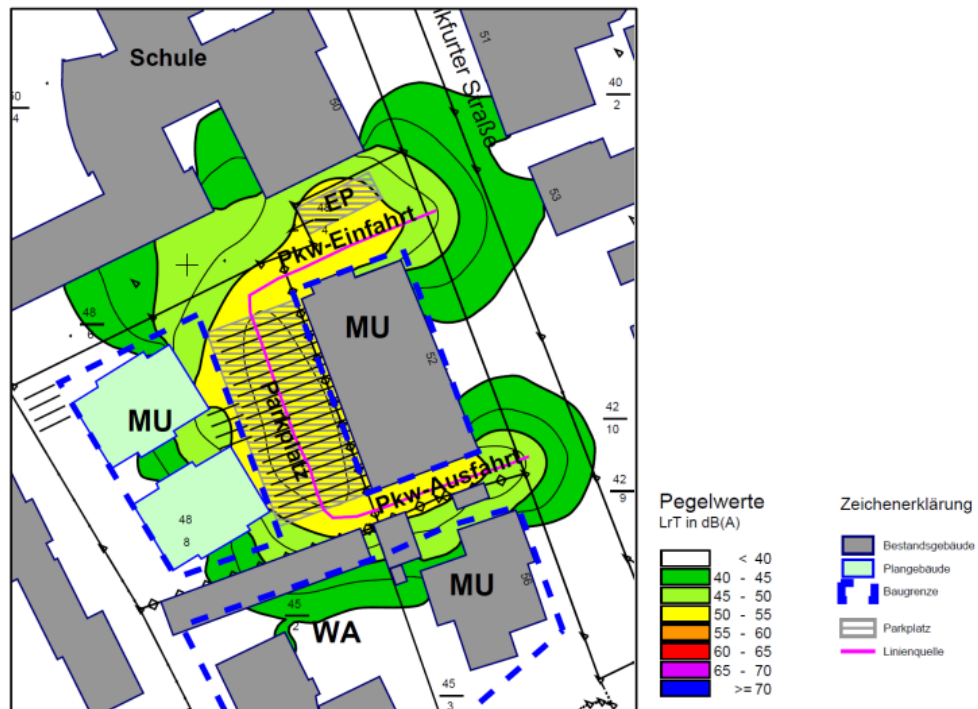


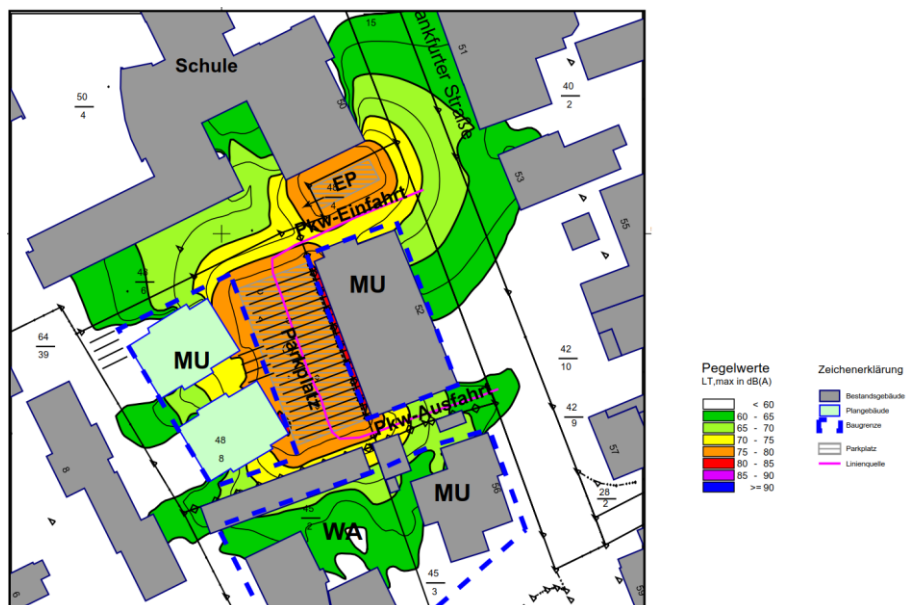
Abb.: Darstellung Lärmpegelbereiche (Auszug aus der Karte 3 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärm-belasteten Bereichen über 45 dB(A) (WA) bzw. 50 dB(A) (MU) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die Berechnung der schalltechnischen Auswirkungen geplanten Einstellplätze inklusive Zuwegung zwischen den Baufenstern der *Urbanen Gebiete* hat ergeben, dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm an den bestehenden oder geplanten Gebäuden kommt.



Isophonenkarte Einstellplätze Tag, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 4 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet



Isophonenkarte Einstellplätze Nacht, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 5 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

Aus dem Fachbeitrag Schallschutz wurden folgende textliche Festsetzungen für diesen Bebauungsplan abgeleitet und übernommen:

„Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.“

Der Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

6. 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.

6.1 Dachform

Die Dächer sind im WA 1, MU 1 und MU 2 als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden.

Die umliegende Bebauung ist geprägt von Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern. Somit wird durch diese Festsetzung das bestehende Ortsbild geschützt und fortgeführt.

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

Die Ausnahme für Nebenanlagen erfolgt vor dem Hintergrund, dass Nebenanlagen eine geringere optische Wirkung auf das Siedlungsbild aufweisen, wie die baulichen Hauptanlagen. Daher möchte die Gemeinde den potenziellen Bauherren eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Nebenanlagen belassen.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Dachform aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dachform bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

Es sind im MU 3 nur Flachdächer zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

Diese Regelung resultiert aus der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Da es sich bei dem MU 3 um eine Bebauung in sogenannter 2. Reihe handelt, hat die Festsetzung eines Flachdaches keine negative ortsbildprägende Wirkung. Dar-

über hinaus ist dieses Flachdach siehe Ziffer 4.8.4 zu begrünen, wodurch sich für den bisher stark versiegelten Bereich Vorteile im Hinblick auf das Mikroklima und ökologische Vielfalt sowie um den erforderlichen Retentionsbedarf ergeben.

6.2 Bedachung

Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer >15° nur Betonsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

Sofern vorhandene Gebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Bedachung/Dacheindeckung aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen Dacheindeckung zulässig.

Die Bauvorschrift hinsichtlich der zulässigen Dachmaterialien und -farben wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 17a „Östlich der Eschstraße“, 1. Änderung übernommen und soll sicherstellen, dass das bestehende Ortsbild gestalterisch harmonisch fortgeführt wird.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Größe der Anlage darf höchstens 10 % der zugehörigen Fassade einnehmen.

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.

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.

6.4 Einfriedung der Vorgärten

Baufelder und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine Höhe von bis zu maximal 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Sofern vorhandene Einfriedungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine bereits abweichende Höhe aufweisen, ist bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude als Abweichung gem. § 66 Abs. 1 NBauO eine Abweichung von der zulässigen maximalen Einfriedungshöhe bis zu dem Maß der vorliegenden Abweichung zulässig.

Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Zäune, Mauern oder ähnliches entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterbunden werden, um eine potenzielle, optisch prägende Gassenbildung zu verhindern und das Siedlungsbild der

sensiblen Ortsmitte durch eine harmonische Gestaltung der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu schützen.

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Müllentsorgung

Die Anlieger des MU 3 haben zum Zeitpunkt der Müllentsorgung ihre Müllsammelbehälter zur *Frankfurter Straße* zu bringen.

7.1.2 Wasserwirtschaft

Die Fläche des B-Plangebiets ist im Einzugsgebiet der Einleitstelle KS4 mit einer Einleitmenge von 624 l/s in den Kolk-Salzbach berücksichtigt. Das Einzugsgebiet ist rund 6 ha groß und mit einem mittleren Versiegelungsgrad von 60 % beantragt worden. Die Wasserbehördliche Erlaubnis vom 28.01.2003 trägt das Aktenzeichen 7.67.30.12.07.15 3875-Mu.

Es finden keine Änderungen an dem Teilgebiet Schule, Frankfurter Straße, WA1 sowie MU1 und MU2 statt. Die Änderungen betrifft das im Bestand vollständig versiegelte Teilgebiet MU3, dass durch die angestrebte Bauleitplanung zum Teil entsiegelt wird.

Im MU3 soll ein vorhandener Gebäudeteil abgerissen und zwei Mehrparteien Wohnanlagen geschaffen werden. Die Dachfläche des Gebäudes das abgerissen werden soll beträgt rund 600 m². Die beiden Dachflächen der Neubauten betragen 2x 270 m² also in Summe 540 m². Zudem ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Weiter wird die vorhandene Stellplatzanlage abgebrochen, welche den übrigen Teil des MU3 versiegelt hat und durch eine Tiefgarage ersetzt. Um die Gebäude können so Grünanlagen entstehen.

Durch die Planung ist die undurchlässige Fläche rund 0,06 ha kleiner als im Bestand. Somit wird der mittlere Versiegelungsgrad von 60 % eingehalten.

Vor Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Kanalisation wird der Einbau von Zisternen mit Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation empfohlen. Die Zisternen können zur Regenwasserbewirtschaftung (Bewässerung etc.) genutzt werden und stehen im Falle eines Starkregenereignisses als zusätzlicher Retentionsraum zur Verfügung.

7.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7.3 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.

7.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten. Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind verschiedene Altstandorte registriert.

So ist ein Altlastenstandort südlich der *Märckerstraße*, ein archivierte Altlastenobjekt südlich *Am Pagenkamp*, mehrere unbelastete Altlastenobjekte westlich *Frankfurter Straße*, nördlich *Niedersachsenring* sowie beidseits *Frankfurter Straße*, südlich *Niedersachsenring*. Ein weiterer Altlastenverdacht befindet sich östlich *Frankfurter Straße* und nördlich der *Straße Am Salzbach*. Des Weiteren befinden sich archivierte Altlastenobjekte südlich der *Straße Auf der Stöwwe*, westlich der *Frankfurter Straße* und nördlich *Helferner Weg*. Unbelastete Altlastenobjekte befinden sich westlich der *Frankfurter Straße* und südlich *Helferner Weg*.

Es sind bisher keine relevanten Auswirkungen der oben genannten Altlastobjekte auf das Plangebiet bekannt.

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. 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.

7.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

8. **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.

8.1 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.

8.2 Bestehende Verhältnisse

Realnutzung: Der Geltungsbereich wird zum Großteil –mit Ausnahme des Vorhabenbezogenen Bereiches MU 3- 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 Straßenführung 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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 Gebäudeabrisse 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.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA 1	0,183 ha
Urbanes Gebiet	0,453 ha
davon MU1	0,095 ha
davon MU2	0,142 ha
davon MU3	0,216 ha
Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Schule	0,762 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,187 ha
Σ	1,585

II. **Verfahrensvermerk**

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.

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis 01.11.2019 stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Die erneute frühzeitige Beteiligung mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

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

Bad Rothenfelde, den

Der Bürgermeister

.....
(Klaus Rehkämper)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 18.11.2021
Mi/Su-202.068

.....
(Der Bearbeiter)

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