Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“

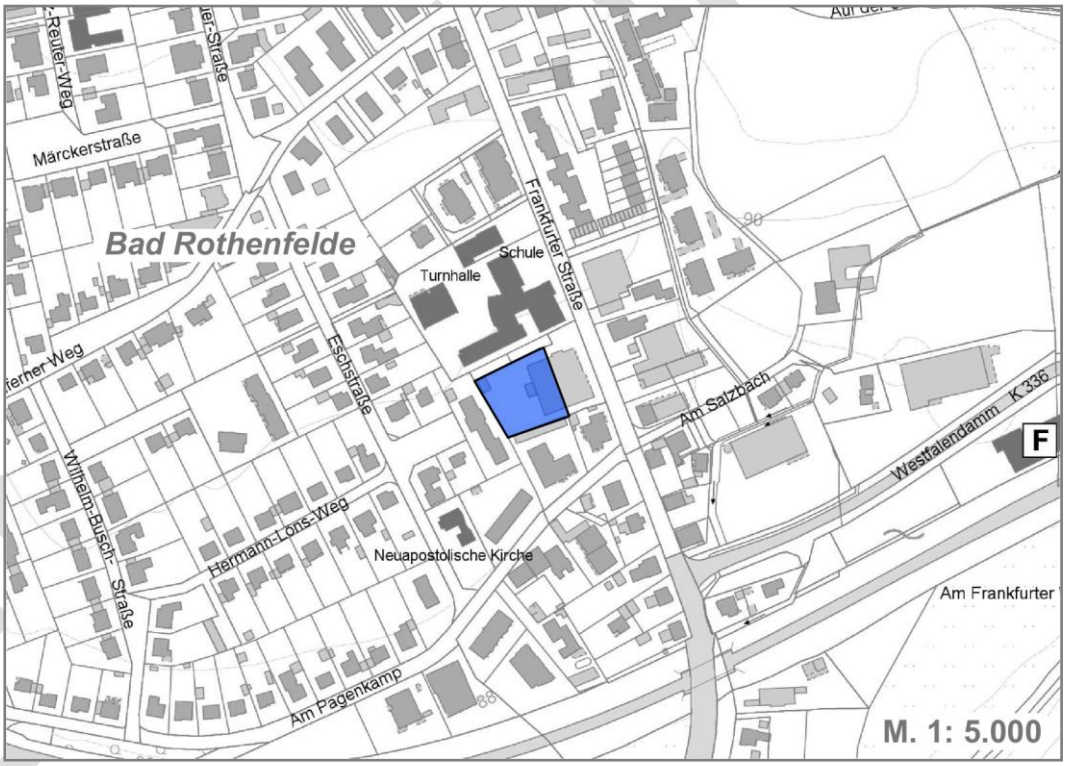
beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

gem. § 12 BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ENTWURF

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, Teil A“ 1

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 1
1.2 Geltungsbereich 1
1.3 Verfahren 1

2. Planungsanlass, -ziele 3

3. Rahmenbedingungen 5

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation 5
3.2 RROP 2004 und Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB 5
3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen 6
3.4 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit 6
3.5 Realnutzung 7

4. Inhalt des Bebauungsplanes 7

4.1 Art der baulichen Nutzung 7
4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Höhe baulicher Anlagen 8
4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen 8
4.5 Verkehrsflächen, Erschließung 9
4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 9
4.7 Pflanzgebote 9
4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11

5. Immissionsschutz 12

5.1 Schallimmissionen 12

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO 16

6.1 Dachform 16

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes 16

7.1 Ver- und Entsorgung 16
7.2 Soziale Maßnahmen 17
7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege 17
7.4 Altlasten 17
7.5 Kampfmittel 18

8. Berücksichtigung der Umweltbelange 18

8.1 Schutzgebiete/-festsetzungen 18
8.2 Bestehende Verhältnisse 19
8.3 Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: 19
8.4 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung 19

ENTWURF

8.5 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung 19
8.6 Artenschutzrechtliche Belange 19

9. Flächenbilanz 20

II. Verfahrensvermerk 21

1. Aufstellungsbeschluss 21

2. Offenlage 21

3. Satzungsbeschluss 21

4. Ausfertigung 21

5. Bekanntmachung 21

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“

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 [wird noch überarbeitet]

ENTWURF

I. Begründung

1. Grundlagen des vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012) in der Fassung vom 01.03.2021 (Nds. GVBl. S. 384).

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Bad Rothenfelde, westlich der *Frankfurter Straße* und nördlich der Straße *Am Pagenkamp*. Er umfasst dort in Teilen das Flurstück 48/9 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, Teil A“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB mit einem Angebotsteilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.

Maßnahme der Innenentwicklung

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

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 2.150 Quadratmetern. Damit wird die Schwelle von 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschritten.

ENTWURF

UVP Prüfpflicht

Da die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht somit nicht.

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 des Schutzzweckes des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Bauleitplanung nicht. Aufgrund der räumlichen Distanz bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes.

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

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen das Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind.

Verfahrenshistorie

Das ursprüngliche Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ sollte gemäß § 13a BauGB durchgeführt 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 Beteilungen 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 Teilbereich wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Da sich somit die Rahmenbedingen 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.

Die erneute frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.01.2022 bis 23.02.2022. Aufgrund der Stellungnahme

ENTWURF

vom Landkreis Osnabrück im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung -welches inhaltlich die fehlende Rechtssicherheit im Hinblick auf das Verhältnis von dem vorhabenbezogenen Teilbereich und dem verhältnismäßig weiträumigen einbezogenen Angebotsteilbereich betrifft- wurde das ursprüngliche Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp“ eingestellt beziehungsweise geteilt und zwei separate Bebauungspläne Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ (Vorhabenbezogen) und Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ (Angebotsbebauungsplan) gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Ausschnitt Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp“, Stand: Erneute frühzeitige Beteiligung

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ umfasst lediglich die Fläche des vorhabenbezogenen Bereiches des rückwärtigen Flurstückteils 48/9 (früheres MU 3).

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B“ umfasst weiterhin die Teilbereiche MU 1, MU 2 und WA 1. Die nördlich anliegende Schule -welche bisher Bestandteil der ursprünglichen Planung war- wird aus diesem Bauleitplanverfahren herausgenommen.

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 (Vorhaben- und Erschließungsbereich) entstehen. Aufgrund der allgemeinen positiven Entwicklung und des demografischen Wandels herrscht ein hoher Bedarf an zentrumsnahen Wohnmöglichkeiten sowie gewerblichen Nut-

zungen. 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.

Der Geltungsbereich wird gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen durchgeführt. Im Vorhaben- und Erschließungsbereich sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten je Gebäude und begrüntem Flachdächern 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 Vorhaben- und Erschließungsbereich die Möglichkeit geschaffen, eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäuser in sogenannter zweiter Reihe in verhältnismäßig zentraler Lage von Bad Rothenfelde zu errichten.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es folglich, dass oben genannte Vorhaben bauplanungsrechtlich abzusichern und zu ermöglichen.

Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ 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 „Frankfurter Straße, Teil A“ auf eine Nachverdichtung im Geltungsbereich ab. Im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsbereich die Möglichkeit geschaffen, eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäuser in sogenannter zweiter Reihe in verhältnismäßig zentraler Lage von Bad Rothenfelde zu errichten.

Damit entspricht die hier vorliegenden 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 sied-

ENTWURF

lungsklimatisch 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 (Vorhaben- und Erschließungsbereich) zugeführt. Im Vorhaben- und Erschließungsbereich 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 Vorhaben- und Erschließungsbereich 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 getroffen 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 und ist gemäß der Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 als Standort für Nahversorgungsfunktion festgelegt.

ENTWURF

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde weist für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M*)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Nutzung entspricht dem Nutzungskatalog des *§ 4 BauNVO* und soll im Planverfahren vorhabenbezogen festgesetzt werden.

Somit sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Rothenfelde ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

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 entsprechende 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 Versicherungsanlagen 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 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Fläche des Flurstückes 48/9 bezieungsweise des Vorhaben- und Erschließungsbereiches befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die zur Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass -sofern die rückwärtigen Mehrfamilienhäuser (Vorhaben- und Erschließungsbereich) veräußert werden- zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung (NBauO) erforderlich sind. Erforderliche Anschlüsse an die Trink-

ENTWURF

wasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind in diesem Fall privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

3.5 Realnutzung

Der Geltungsbereich wird größtenteils als Stellplatzareal genutzt. Das Plangebiet ist zu großen Flächenanteilen versiegelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Vorhaben- und Erschließungsbereich

Da Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gebunden sind, ist ein Rückgriff auf die Baugebiete nach § 1 Abs 2 BauNVO nicht erforderlich und wird das zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind ausschließlich zulässig:

- zwei Wohngebäude mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten,
- Tiefgarage,
- Stellplätze mit Zufahrten.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig soweit sich ihr Bedarf aus der zulässigen Nutzung ableitet.

Mit dieser Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **Vorhaben- und Erschließungsplan** mit der Zahl der Vollgeschosse Z = II, einer Grundflächenzahl GRZ = 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche wird relativ zur Grundstücksgröße mit GRZ = 0,6 festgesetzt. Mit der oben genannten Festsetzung wird der zulässige Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von GRZ = 0,4 für *Allgemeine Wohngebiete (WA)*, welche mit der Vorhabenplanung vergleichbar ist, überschritten.

Die verhältnismäßig hohe Grundflächenzahl von 0,6 resultiert aus der vorgesehenen Wohnnutzung mit zwei Mehrfamilienhäusern und dem verhältnismäßig eng bemessenen Grundstück in sogenannter 2. Reihe sowie der zentralen 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. Die Überschreitung führt nicht zur übermäßigen Verdichtung im Ort. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise, der nur zulässigen Einzelhäuser, dem ausreichenden Abstand der Gebäude untereinander sowie der damit Verbundenen ausreichender Belüftung und Belichtung kommt es durch die Über-

ENTWURF

schreitung des Orientierungswertes zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

Durch Nebenanlagen darf im Vorhaben- und Erschließungsbereich diese um 1/3 überschritten werden bis zu einer GRZ (sogenannte GRZ 2) von 0,8. Die geplante GRZ für Hauptanlagen (Gebäude) liegt bei dem geplanten Vorhaben unter 0,6. Durch Stellplätze, Zufahrten/Verkehrsflächen erhöht sich diese auf 0,80. Hierdurch wird sichergestellt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Nebenanlagen und Stellplätze vollumfänglich innerhalb der Bauflächen untergebracht werden können.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) / Traufhöhe (TH) wird relativ zur Höhe der jeweiligen nächst gelegenen Verkehrsfläche (*Frankfurter Straße)* 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 maximale Traufhöhe (TH) beträgt im **Vorhaben- und Erschließungsbereich 7,5 m**.

Die im Vorhaben- und Erschließungsbereich 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.

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

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt im **Vorhaben- und Erschließungsbereich 10,2 m**.

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

4.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich des Vorhaben- und Erschließungsbereich orientiert sich an die Vorhabenplanung und hält zu der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,0 m ein. Zur westlichen Grundstückgrenze wird -da im Vorhaben- und Erschließungsbereich verhältnismäßig große Baukörper entstehen und die westliche bestehende Nachbarbebauung nahe an der Grundstückgrenze 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

ENTWURF

gefasst sind, sollen durch diese Regelung unnötige Härten vermieden und ein gewisses Maß Flexibilität gegeben werden.

Die unterirdische Baugrenzenfestsetzung für die Tiefgarage im Vorhaben- und Erschließungsbereich orientiert sich an die Vorhabenplanung des VEP.

4.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die *Frankfurter Straße* 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.

Da sich das gesamte Flurstück 48/9 im Eigentum eines einzelnen Vorhabenträgers befindet und einen Zugang zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gegeben ist, wird auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beziehungsweise Ausweitung des Geltungsbereiches zur Sicherung der Erschließung für die Mehrfamilienhäuser in sogenannter 2. Reihe im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet und die Erschließung des Vorhaben- und Erschließungsbereiches als gesichert angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass -sofern die rückwärtigen Mehrfamilienhäuser (Vorhaben- und Erschließungsbereich) veräußert werden- zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung (NBauO) erforderlich sind. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind in diesem Fall privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

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

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind entsprechend der unterirdischen Baugrenzenfestsetzung zulässig. Diese leitet sich aus der Vorhabenplanung ab.

4.7 Pflanzgebote

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

4.7.1 Stellplatzbegrünung

Oberirdische PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum 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 Überfahrung

ENTWURF

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.

4.7.2 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 Vorhaben- und Erschließungsbereich 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 Vorhaben- und Erschließungsbereich 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 0,6 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.

4.7.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des **Vorhaben- und Erschließungsbereiches** 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 Grundstückgrenze dient als Eingrünung, Sichtschutz sowie Abgrenzung zur westlich angrenzenden Bebauung/Grundstück. Somit soll die bauliche Wirkung der im Vorhaben- und Erschließungsbereich geplanten zwei 2-geschossgen Mehrfamilienhäuser reduziert und dem Siedlungsfrieden entsprechend Rechnung getragen werden.

ENTWURF

4.7.4 Dachbegrünung

Es sind alle Dächer der Hauptgebäude mit Flachdach beziehungsweise einer Dachneigung < 15° flächendeckend extensiv zu begrünen.

Von der Bepflanzung ausgenommen sind Teilflächen mit technischen Einrichtungen, begeh-bare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen beziehungsweise Belichtungsflächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte An-lagen 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.

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.

4.8 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

ENTWURF

zugleich den potenziell empfindlichen Vogelarten sowie natürlich auch den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

[wird noch überarbeitet]

Im Rahmen dieses Verfahrens ist Verfahrens ist ein Fachbetrag Schallschutz erarbeitet worden. Aufgabe dieser schalltechnischen Untersuchung war es, die relevanten Imissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren und festzulegen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass es aufgrund der *Frankfurter Straße* zu Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht kommt.

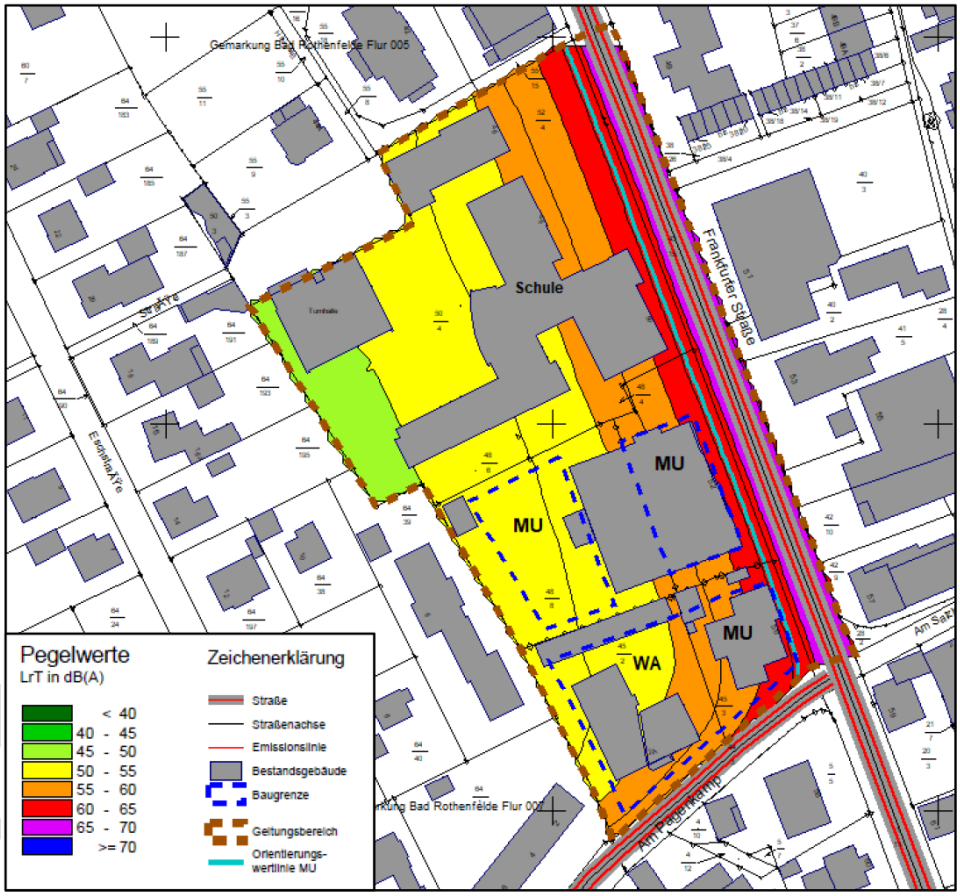


Abb.: Isophonenkarte Tag, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 1 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

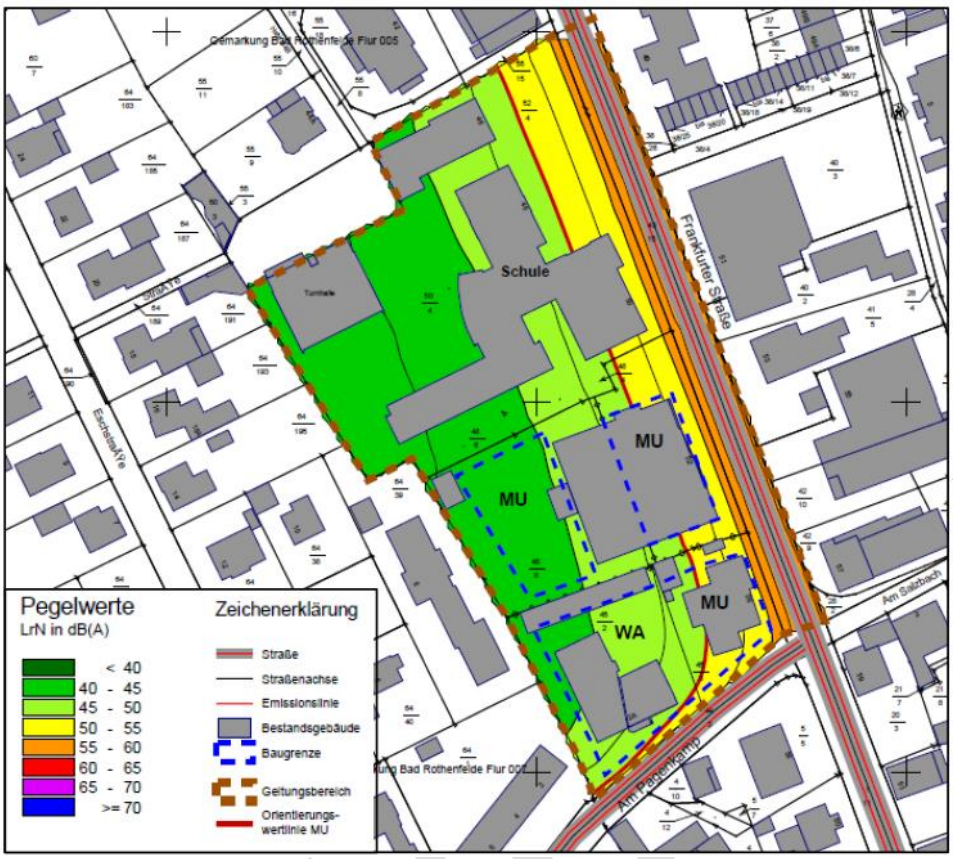


Abb.: Isophonenkarte Nacht, Berechnungshöhe 4,0 m (Auszug aus der Karte 2 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

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 festgesetzten. Abweichungen können für nachts nicht genutzte Gebäude festgesetzt werden.

ENTWURF

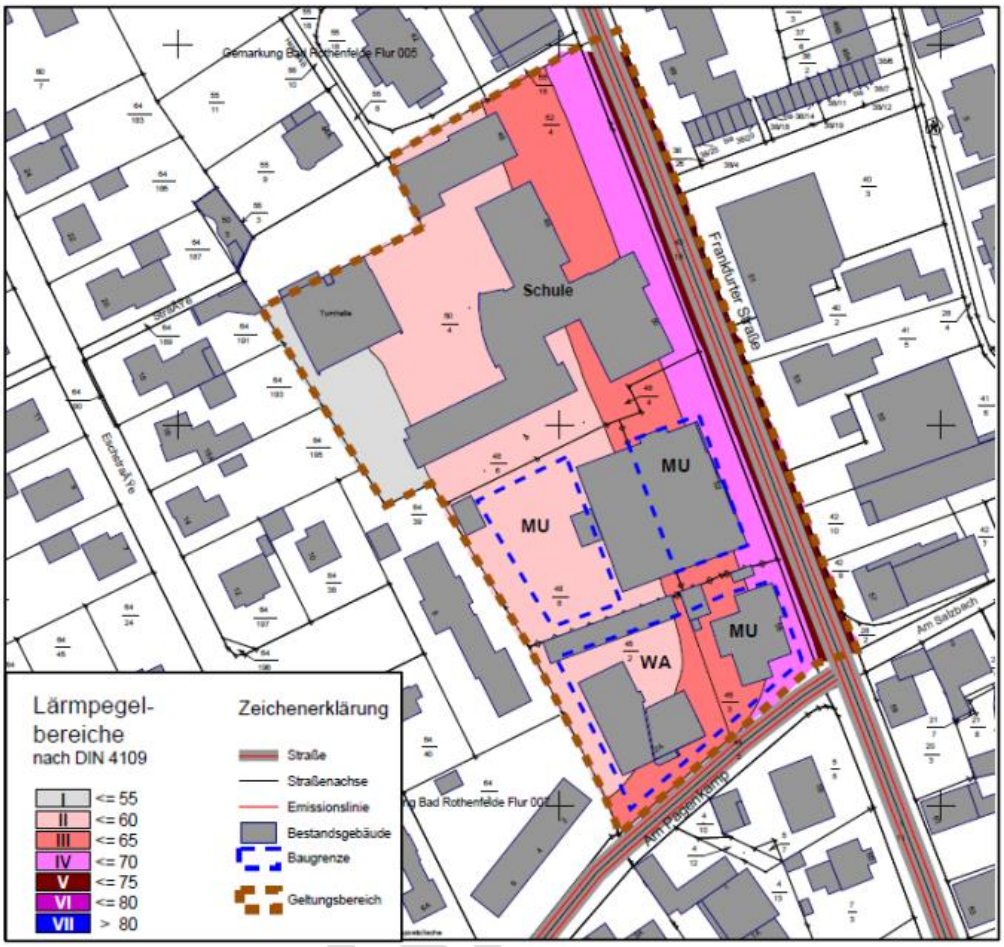


Abb.: Darstellung Lärmpegelbereiche (Auszug aus der Karte 3 des Fachbeitrages Schallschutz), ohne Maßstab, genordet

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

Aus dem Fachbeitrag Schallschutz wurden daher 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)

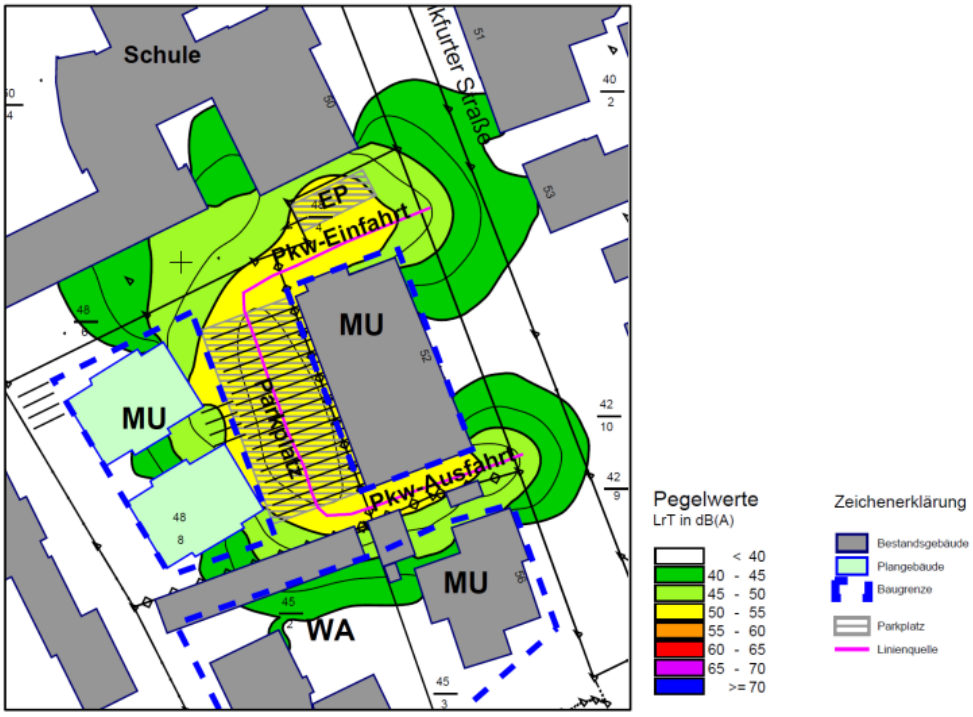
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

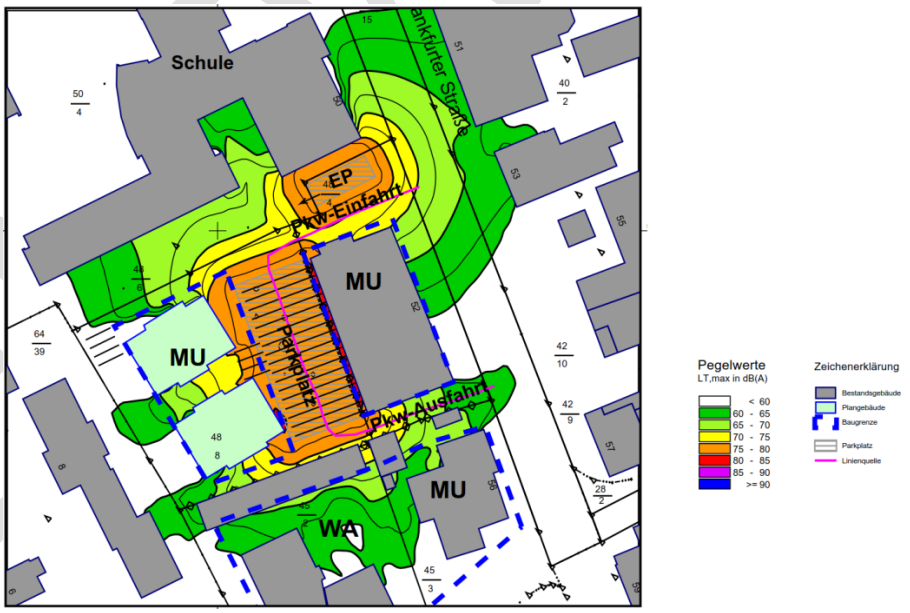
Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

ENTW

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.“



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

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.

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

Im Vorhaben- und Erschließungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

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

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

7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Müllentsorgung

Die Anlieger des Vorhaben- und Erschließungsbereiches 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.

Die Änderungen betrifft das im Bestand vollständig versiegelte Teilgebiet des Vorhaben- und Erschließungsbereiches, dass durch die angestrebte Bauleitplanung zum Teil entsiegelt wird.

ENTWURF

Im Vorhaben- und Erschließungsbereich 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 Vorhaben- und Erschließungsbereiches versiegelt hat und durch eine Tiefgarage ersetzt. Um die Gebäude können so Grünanalgen entstehen.

Durch die Planung ist die undurchlässige Fläche rund 0,06 ha kleiner als im Bestand. Somit wird der mittlere Versieglungsgrad 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 derzeitig 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. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen ist. Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet sind verschiedene Altstandorte registriert.

So ist ein Altlastenstandort südlich der *Märckerstraße*, ein archiviertes 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 Verfär-

ENTWURF

bungen 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.

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.

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.

ENTWURF

8.2 Bestehende Verhältnisse

Realnutzung: Siehe Kapitel 3.3 dieser Begründung.

8.3 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.

8.4 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 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.

8.5 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.

8.6 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, Gebüschen 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.

ENTWURF

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. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.

9. Flächenbilanz

Vorhaben und Erschließungsbereich	0,215 ha
Σ	**0,215 ha**

ENTWURF

II. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB beschlossen.

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

2. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat in seiner Sitzung am …… die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße, Teil A“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

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

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

3. Satzungsbeschluss

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

4. Ausfertigung

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

5. Bekanntmachung

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

ENTWURF

Bad Rothenfelde, den ……..

Der Bürgermeister

.....
(Klaus Rehkämper)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.05.2022
Mi/Su-202.068

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

ENTWURF