Gruben, Matthias

Von: Frank Sudfeld <f.sudfeld@gmx.de>
Gesendet: Montag, 11. Juli 2022 16:20
An: Gruben, Matthias
Cc: Frank Sudfeld
Betreff: B-Plan 66_hier: Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf
Anlagen: 20220706_StellungnahmeSudfeld-BebauungsplanNr66-B_Scansigniert.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit sende ich Ihnen fristgerecht und stellvertretend für die Grundstücksgemeinschaft unsere Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf 66, Teil B, zu.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang.

Sollten sich Rückfragen ergeben, stehe ich gerne zur weiteren Korrespondenz zur Verfügung.

Bitte informieren Sie mich gerne als direkt vom B-Plan und seinen Folgen betroffenen Anwohner über den weiteren Verlauf des Verfahrens.

Vielen Dank im Voraus.

Grundstückgemeinschaft Sudfeld

i. V. Frank Sudfeld

Soltauer Straße 77
D-21335 Lüneburg

mail: f.sudfeld@gmx.de

An
Gemeinde Bad Rothenfelde

NUR PER E-MAIL:
gruben@gemeinde-bad-rothenfelde.de

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B"

Gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 28.06.2022 reichen wir Ihnen hiermit als Eigentümer des Grundstücks Frankfurter Straße 56, dieses entspricht der Fläche "MU1" gemäß Bebauungsplanentwurf, nebst der hierauf errichteten Anlagen sowie gemäß Grundbuch gesichertem Wegerecht über das Grundstück Pagenkamp 2A, dieses entspricht der Fläche "WA1" im Bebauungsplanentwurf, und somit als direkt betroffene Person unsere folgende Stellungnahme fristgerecht per E-Mail ein.

Hierzu teilen wir Ihnen zu den jeweils zum Bebauungsplanentwurf veröffentlichten Dokumenten gemäß amtlicher Bekanntmachung die folgenden Stellungnahmen mit.

Grundstücksgemeinschaft Sudfeld

i. V. Frank Sudfeld

Lüneburg, den 06.07.2022

Anlage 02, Planzeichnung:

1. In der Planzeichnung sind die gemäß B-Plan-Entwurf resultierenden Baugrenzen zeichnerisch dargestellt. Nach Norden werden diese mit einem Abstand von 5 Meter zum Nachbargrundstück festgelegt.

Dieses stellt für uns als Eigentümer eine unbillige Härte dar. Die bauliche Weiterentwicklung des Grundstücks wird durch diese Einschränkung der baulichen Nutzung in erheblichem Maße eingeschränkt.

Zudem wird hierdurch der Bereich MU1 im Vergleich zum Gebiet MU2 in nicht nachvollziehbarer Weise in seiner Ausnutzung eingeschränkt.

Das in der Begründung, Anlage 04 zum Bebauungsplan, formulierte Ziel, die unter Abschnitt 4.4 beschriebene "Bebauung entlang der Straße" zu sichern, wird hierdurch vielmehr geschwächt, da die Erhöhung des Baugrenzenabstands zum benachbarten Gebiet MU2 ebendieses nach Norden hin, bzw. entlang der Frankfurter Straße, unmöglich machen würde.

Wir erbitten daher, die Baugrenzen auf dem Gebiet MU1 ebenfalls nach Norden gemäß NBauO, §5, Absatz 2, Satz 1 auf 3 Meter zum Grundstücksrand zu verringern.

2. In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche eingetragen. Diese Bereiche ergeben sich aus den Schallschutzuntersuchungen, die als Anlage 05 zum B-Planentwurf ebenfalls veröffentlicht wurden.

Die in der Planzeichnung festgelegten Bereiche gelten in der aktuellen Fassung auch rückwirkend für bereits errichtete Anlagen.

Dieses stellt für uns eine unbillige Härte dar. Die bauliche Änderung der bestehenden Anlagen gemäß diesen Vorgaben führt zu einer erheblichen, wirtschaftlichen Belastung.

Wir erbitten daher, dass bzgl. der vorgenannten Vorgaben textlich ergänzt wird, dass sämtliche Vorgaben nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen sind.

Anlage 03, Textliche Festlegungen:

1. Die unter Punkt 5. „Pflanzgebote", 5.a) „Stellplatzbegrünung" sowie unter Punkt 6. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgelegten Vorgaben gelten in der im Entwurf vorgelegten Formulierung auch rückwirkend für bereits errichtete Anlagen.

Die hier formulierten Vorgaben stellen eine unbillige Härte für uns dar und sind nur unter Einsatz unangemessen hoher, wirtschaftlicher Mittel im Bestand umsetzbar.

Wir befürchten, dass bei Beibehaltung dieser Gebote eine möglicherweise großumfängliche Neustrukturierung der im Bestand vorhandenen Anlagen notwendig wird, um die Stellplätze in der hier beschriebenen Form zu realisieren und die notwendigen Stellplätze an dieser Stelle im Bestand nachweisen zu können sowie die Außenbeleuchtung in der hier beschriebenen Form realisieren zu können.

Wir erbitten daher, dass bzgl. der vorgenannten Vorgaben textlich ergänzt wird, dass sämtliche Vorgaben nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen sind.

2. Das unter „Hinweise / Empfehlungen" unter Punkt 1. genannte Datum der letzten Änderung der NBauO ist u. W. nicht korrekt.

Wir erbitten die Prüfung und ggf. Korrektur des Datums.

3. Bzgl. des Punkts 8 im Abschnitt „Hinweise / Empfehlungen" verweisen wir auf unsere Stellungnahme zu Punkt 6 in Abschnitt 1 auf diesem Blatt.

Anlage 04, Begründung:

1. Nach unserer Recherche sind zahlreiche Angaben zu den letzten Änderungen in dem Abschnitt 1.1 „Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes“ nicht korrekt.

Wir erbitten die Kontrolle und ggf. Korrektur der falschen Angaben.

2. Wie bereits bei den textlichen Festlegungen angemerkt, erbitten wir auch bzgl. Abschnitt 2 „Planungsanlass, -ziele“ die textliche Ergänzung, dass sämtliche Vorgaben nur im Falle einer Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen, umzusetzen sind.

Insbesondere sei hierzu auf den Textabschnitt auf Blatt 5 bzgl. der Anpflanzungen hingewiesen.

3. Bzgl. des Abschnitts 4.4 „Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen“ verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu Anlage 02, „Planzeichnung“, und erbitten die Änderung des Grenzabstands in der dort beschriebenen Weise gemäß NBauO.

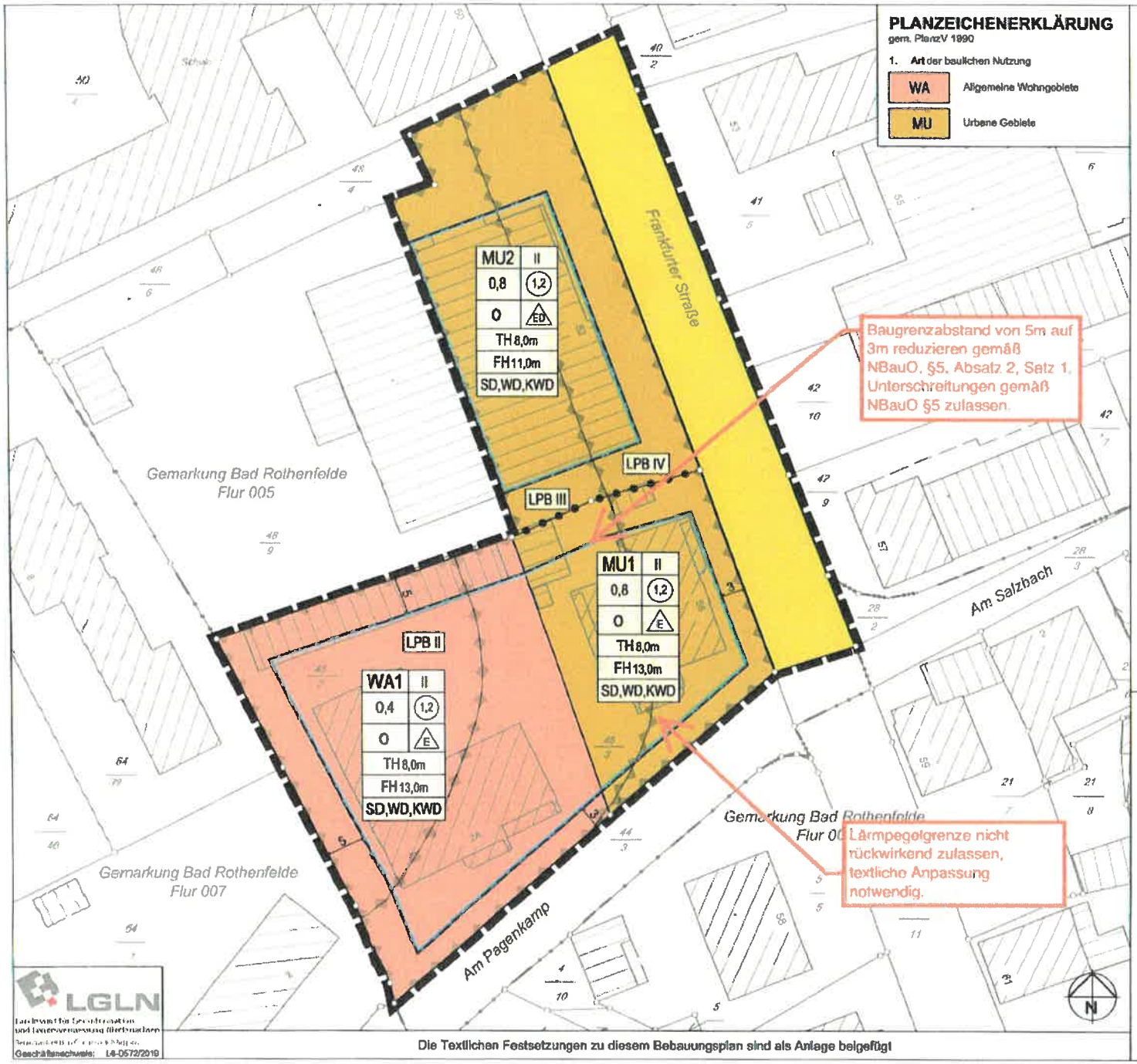
4. Bzgl. des Abschnitts 4.7 „Pflanzgebote“, 4.7.1 „Stellplatzbegrünung“ und 4.8 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu Anlage 03, textliche Festlegungen, Punkte 5., 5.a und 6. und erbitten auch hier o. g. textliche Ergänzung.

5. Bzgl. des Abschnitts 5. „Immissionsschutz“ und 5.1 „Schallimmissionen“ verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu den Lärmpegelgrenzen in der Anlage 02, „Planzeichnung“.

Anlage 05, Fachbeitrag Schallschutz:

1. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und die sich hieraus weiter ergebenden Vorgaben bzgl. der baulichen Ausstattung der Anlagen auf den Grundstücken gelten in der hier vorgelegten Fassung auch für bestehende Anlagen.

Wir verweisen daher auf unsere Erläuterungen zu Anlage 02, „Planzeichnung", und erbitten die dort genannte, textliche Ergänzung.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MU — Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 8,0m — Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 13,0m — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- LPB III — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche

6. Anforderungen an die Gestaltung

- SD WD, KDW — Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

Gemeinde Bad Rothenfelde

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 66 "Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B"

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

bearb.: MI/KH	geprüft: ...	Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR	
Maßstab: (DIN A3)	1: 500		
Projekt-Nr.:	202.068		
Osnabrück, den	24.06.2022		

Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Geschäftsnachweis: L8-0572/2019

Die Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan sind als Anlage beigefügt

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die max. zulässige 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 OK 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 **WA 1, MU 1** und **MU 2 8,0 m.**

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 maximale Firsthöhe (FH) beträgt **WA 1** sowie **MU 1 13,0 m** und **MU 2 11,0 m.**

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. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze und deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig sind. Stellplätze werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen.

5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet erfolgen Gehölzpflanzungen nach folgenden Maßgaben:

a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum 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 zu schützen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

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.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 BNatSchG)**

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.

7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) (WA 1) bzw. 50 dB(A) (MU 1 und MU 2) 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.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist.

   14. Juni 2021

2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Gemeinde Bad Rothenfelde, Bauabteilung, Dachgeschoss, Zimmer 20, während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, montags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie donnerstags von 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr) Frankfurter Straße Nr. 3, 49214 Bad Rothenfelde eingesehen werden.

3. Bodenfunde:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Altablagerungen:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

5. Kampfmittel:
   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.

6. Heilquellenschutzgebiet:
   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.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen:
   Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu

beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

8. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen:
Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen.
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 möglicher 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 artenschutz-rechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.

   Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sollten beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das not-wendige Maß begrenzt werden.

9. Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu fördern und das Ortsbild entsprechend der historisch geprägten Umgebung zu prägen.

10. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Es wird empfohlen, dass die Zufahrten und Stellplätze weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke befestigt werden.

11. Zur Erzeugung von elektrischem Strom werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.

12. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und das Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Zur Ableitung von Starkregen könnten die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

I. Begründung

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

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.

Fassung nicht mehr gültig

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)

Fassung nicht mehr gültig

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).

Fassung nicht mehr gültig

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 und 52/4 sowie in Teilbereichen das Flurstück 43/15 und 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 Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird 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 Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße / Am Pagenkamp, Teil B“ handelt es sich um eine Innenentwicklung beziehungsweise bauplanungsrechtliche Absicherung von Flächen im unbeplanten Innenbereich, 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. 5.120 Quadratmetern.

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 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 des Bebauungsplanes Nr. 66 „Frankfurter Straße/Am Pagenkamp, Teil B" ist, dass es sich hier um einen der letzten unbeplanten Bereiche des Ortszentrums der Gemeinde Bad Rothenfelde (sogenannter § 34er-Bereich nach BauGB). Demnach sind in diesem Gebiet bisher

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (sogenannte Klimaschutzklausel).

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Flächen des MU 1, MU 2 und WA 1 beziehungsweise Bebauung führt zu keiner zusätzlichen Überbauung siedlungsklimatisch wirksamer Flächen.

Es wird jedoch festgesetzt, dass bei PKW-Stellplatzanlagen je 5 angefangene Einstellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.

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).

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.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

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 südlichen Teil des Geltungsbereiches ist im Bereich zur *Frankfurter Straße* eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im Bebauungsplan wird im östlichen Bereich ein *Urbanes Gebiet (MU)* 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, Teil B" 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.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige 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) beträgt im **WA 1**, **MU 1** sowie **MU 2 8,0 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 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 maximale Firsthöhe (FH) beträgt im **WA 1** sowie **MU 1 13,0 m** und im **MU 2 11 m.**

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.

Baugrenzabstand für das MU1 von 5m auf 3m reduzieren gemäß NBauO, §5, Absatz 2, Satz 1. Unterschreitungen gemäß NBauO §5 zulassen.

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** und **MU 2** eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Im **MU 2** sind Einzel- und Doppelhäuser 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. Da sich das Flurstück 48/9 im Eigentum eines einzigen Eigentümers befindet, werden durch die Festsetzung des überbaubaren Bereiches im MU 2 keine Konflikte hinsichtlich potenzieller Abstandsflächen in Richtung Westen verursacht.

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), Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (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.

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

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

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 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 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 Maß-nahmen gelten als nachtinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich den potenziell empfindlichen Vogelarten sowie natürlich auch den an-grenzenden Siedlungsstrukturen.

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

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

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

Die hier formulierten Vorgaben gelten nur bei Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung, jedenfalls nicht für bereits im Bestand errichtete Anlagen.