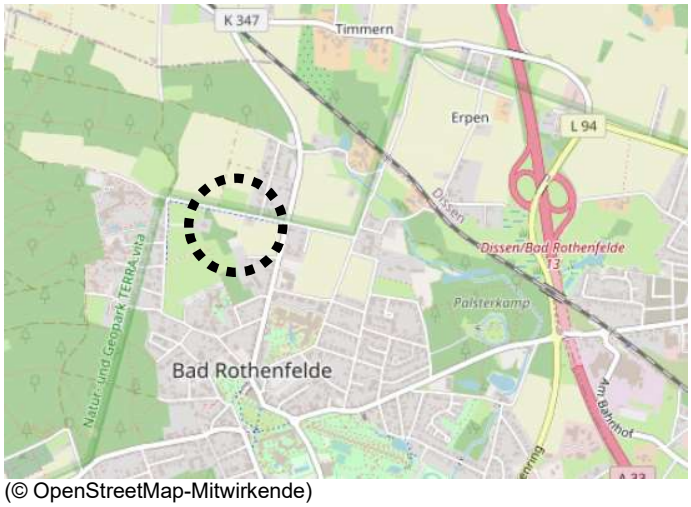
Bad Rothenfelde
Heilbad im Osnabrücker Land

# LANDKREIS OSNABRÜCK

## Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“

## und 47. Änderung des Flächennutzungsplans



(© OpenStreetMap-Mitwirkende)

## Vorentwurfsbegründung

**gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer: 222153
Datum: 2022-09-02

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

**INHALTSVERZEICHNIS**


**1 Planungsanlass / Allgemeines ... 1**

**2 Geltungsbereich ... 3**

**3 Verfahrensstand ... 3**

**4 Bestandssituation ... 3**

**5 Übergeordnete Planungen ... 4**

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm ... 4
5.2 Flächennutzungsplan ... 5
5.3 Bebauungspläne ... 6
5.4 Masterplan 2030 ... 6
5.5 Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept ... 7
5.6 Dorfentwicklungsplan Dorfregion Dissen - Bad Rothenfelde ... 8
5.7 Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems ... 8

**6 Innenentwicklung ... 8**

**7 Klimaschutz ... 9**

**8 Städtebauliche Planungsziele ... 10**

**9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise ... 12**

**10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung ... 14**

**11 Immissionsschutz ... 15**

11.1 Schallimmissionen ... 15
11.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) ... 15

**12 Erschließung ... 15**

12.1 Verkehrliche Erschließung ... 15
12.2 Technische Erschließung ... 16

**13 Umweltbericht ... 17**

13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 17
13.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz ... 17
13.3 Artenschutz ... 17
13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange ... 17

**14 Städtebauliche Zahlen und Werte ... 17**

**15 Abschließende Erläuterungen ... 18**

15.1 Altlasten / Altablagerungen ... 18
15.2 Denkmalschutz ... 18
15.3 Heilquellenschutzgebiet ... 18

**16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ... 19**

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

**Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)..... 1**
**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2000-2019..... 2**
**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2018-2035..... 2**
**Abbildung 3: Luftbild Geltungsbereich (© LGLN 2022, eigene Bearbeitung)..... 4**
**Abbildung 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm (© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich ..... 5**
**Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde ..... 6**
**Abbildung 6: Unzulässigkeit von Geothermievorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde (© NIBIS® LBEG) ..... 7**
**Abbildung 7: Entwicklungsachse Süd-Nord entlang der Osnabrücker Straße (© LGLN 2022, eigene Bearbeitung), unmaßstäblich .....11**

**Bearbeitung:**

Sven Westermann, M. Sc.
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2022-09-02
Proj.-Nr.: 222153

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

# 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet schließt nördlich an den Ortskern von Bad Rothenfelde an und liegt östlich der Bundesautobahn A 33, der in diesem Abschnitt parallel verlaufenden Landesstraße L 94 sowie der Eisenbahnlinie Brackwede – Osnabrück (Haller Willem) und umfasst eine Flächengröße von ca. 5,36 ha.

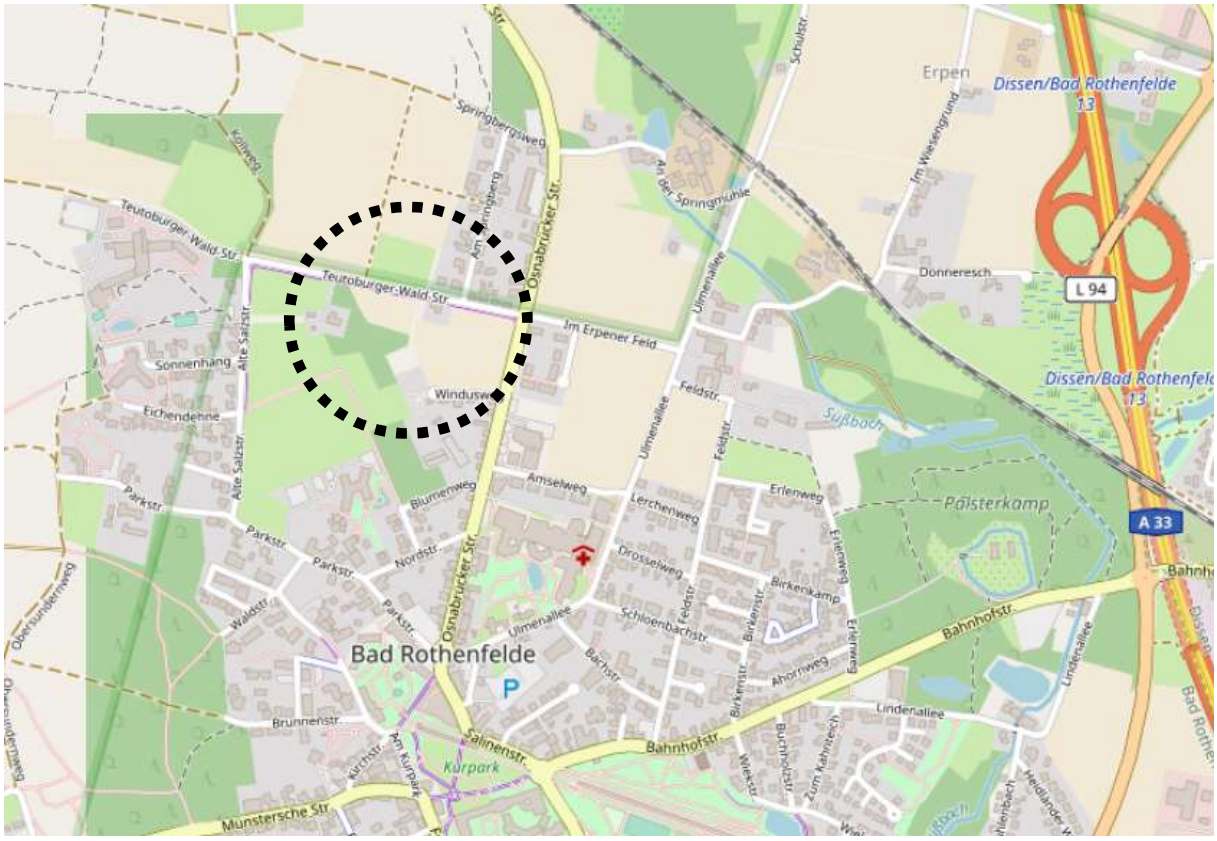
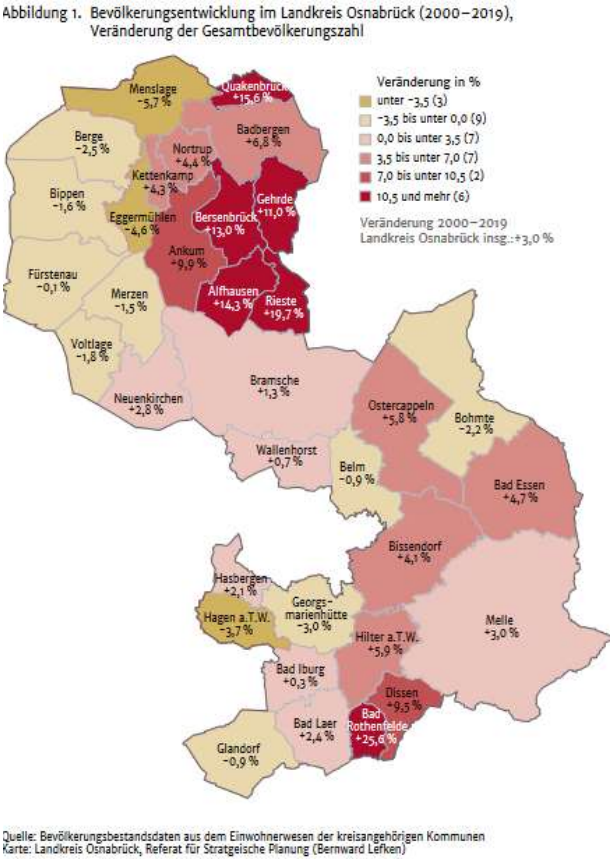



***Abbildung 1:*** ***Übersichtsplan ohne Maßstab*** *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Die Entdeckung der ersten Solequelle im Jahr 1724 in der Gegend um den heutigen Ort Bad Rothenfelde und die ab 1811 nachgewiesenen Heilerfolge durch Solbäder ebendort, begründeten den Werdegang der Gemeinde Bad Rothenfelde als angesehenen Kurort. Zunächst war die Salzproduktion auf das Areal des heutigen Konzertgartens konzentriert. Nach dem Bau des Alten Gradierwerkes wurde das Betriebsgelände mit großen Siedehäusern erweitert. Die Blütezeit des Salinenbetriebes war Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts. Danach wurde dieser Wirtschaftszweig vom Kurbetrieb abgelöst.

Neben seiner Kur- und sonstigen touristischen Infrastruktur zeichnet sich Bad Rothenfelde durch seine sehr gute Ausstattung an niedergelassenen Ärztinnen und Ärzten aus.

Neben dem Zuspruch durch Touristen und Kurgäste entscheiden sich immer mehr Menschen, ihren Lebensmittelpunkt nach Bad Rothenfelde zu verlegen. So wächst die Einwohnerzahl der Gemeinde kontinuierlich. Bad Rothenfelde ist die am stärksten wachsende Gemeinde des Landkreises Osnabrück. Gegenüber dem Jahr 2000 stieg innerhalb des Zeitraums bis 2019 die Einwohnerzahl der Gemeinde um 25,6 % an.



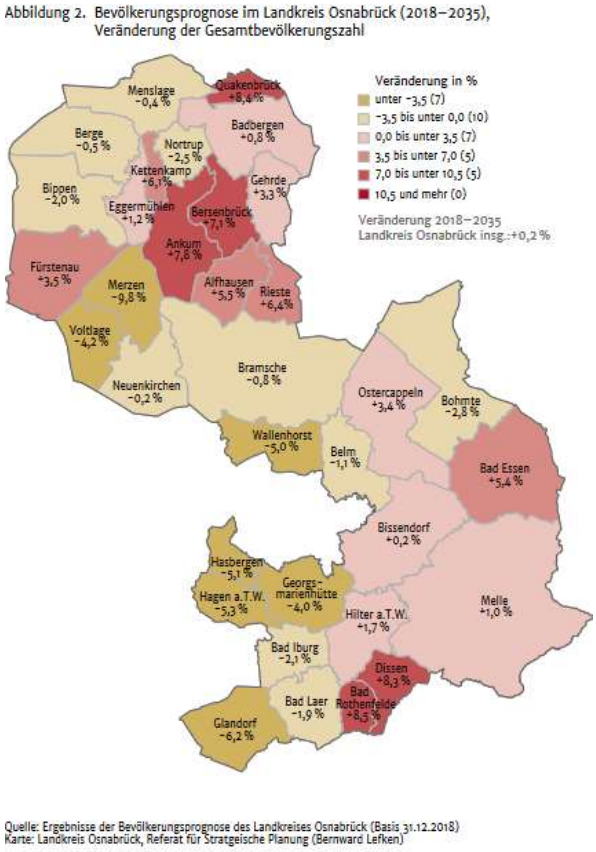




***Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2000-2019***

***Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Osnabrück 2018-2035***

Die Bevölkerungsprognose für Bad Rothenfelde sieht für den Zeitraum 2018-2035 einen Bevölkerungszuwachs von 8,5 %. Damit ist Bad Rothenfelde auch zukünftig weiterhin die am stärksten wachsende Gemeinde im gesamten Landkreis Osnabrück.

Gleichzeitig ist Bad Rothenfelde Wohnort vieler hochbetagter Menschen. In dieser Altersgruppe war der prozentuale Bevölkerungszuwachs im vorgenannten Zeitraum am stärksten. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil erwerbstätiger Menschen stabil geblieben, während der Anteil von Kindern und Jugendlich an der Bevölkerung leicht zurückgegangen ist. Während die Nachfrage nach Wohnraum in Bad Rothenfelde hoch ist, ist eine stärkere Diversifizierung der Altersstruktur erforderlich, um eine gleichmäßige Auslastung der örtlichen Infrastrukturen, insbesondere Schulen etc., zu gewährleisten. Hierfür gilt es im Rahmen der gemeindlichen Entwicklungen adäquate Wohnraumangebote zu schaffen und zeitgemäße Baugebiete auszuweisen. Eine gestiegene Fluktuation in der Gemeindebevölkerung macht es zudem wahrscheinlich, dass moderne, universelle Wohnformen benötigt werden.

Im April 2021 wurde der „Masterplan 2030“ der Gemeinde Bad Rothenfelde veröffentlicht, der in einem 16 Monate dauernden Entwicklungsprozess mit Bürgerschaft, Politik, Verwaltung und verschiedenen Institutionen, Vereinen und Verbänden erarbeitet wurde und die angestrebte zukünftige Entwicklung von Bad Rothenfelde beschreibt. Zentrale im Masterplan formulierte Ziele sind hierbei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für junge Familien, aber auch für Singles und Alleinerziehende sowie der Wandel der gemeindlichen Außenwahrnehmung hin zu einem Wohnstandort für alle Generationen in einer ausgewogenen Zusammensetzung.

Um dieses Ziel zu erreichen und um neue Angebote zeitgemäßen Wohnens zu schaffen, wird das Plangebiet Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg für die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erschlossen.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

## 2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bad Rothenfelde, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 25, 26/1, 27/1, 28, 30/2, 30/6, 34/1, 123/4, 123/7, 124/2, 124/6, 124/7 und Teile der Flurstücke 19/2, 20/1 und 58.

## 3 Verfahrensstand

Der Rat der Gemeinde Bad Rothenfelde hat am 13.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wird in der Zeit vom ……..… bis ……..… die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Für die Bürger besteht im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit, alle bis dahin vorliegenden Unterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Bad Rothenfelde, Frankfurter Str. 3, 49214 Bad Rothenfelde, einzusehen und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs alle Unterlagen noch einmal für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses Zeitraums besteht erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.

## 4 Bestandssituation

Das Plangebiet schließt nördlich an den Ortskern von Bad Rothenfelde an und liegt östlich der Bundesautobahn A 33, der Landesstraße L 94 und der Eisenbahnlinie Brackwede – Osnabrück (Haller Willem) und umfasst eine Flächengröße von ca. 5,36 ha.

***Abbildung 3:*** ***Luftbild Geltungsbereich*** *(© LGLN 2022, eigene Bearbeitung)*

Der Ortsteil Bad Rothenfelde beherbergt den überwiegenden Teil der 8679 Einwohner der Gemeinde (Quelle: LSN, Stand Nov. 2021). Das Plangebiet liegt in diesem Ortsteil. Die Entscheidung für den bereits am stärksten besiedelten Ortsteils als Standort für die Schaffung neuen Wohnraumangebote hilft dabei, zusammenhängende Natur- und Landschaftsräume zu schonen und eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur durch Siedlungskonzentration umzusetzen. Im gesamtgemeindlichen Zusammenhang stellt die Planung daher durchaus ein Vorhaben der örtlichen Nachverdichtung dar. Hierbei kann auf an das Plangebiet angrenzende Lebensmittelnahversorgung und auf die gute medizinische und soziale Infrastruktur des nahegelegenen Ortskerns zurückgegriffen werden.

Nach Norden, Osten und Süden angrenzend wird das Gebiet von verdichteter Wohnbebauung umgeben. Die Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete weisen jeweils Wohngebiete oder Mischgebiete aus.

# 5 Übergeordnete Planungen

## 5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist die Gemeinde Bad Rothenfelde als Grundzentrum dargestellt. Grundzentren haben hiernach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Das RROP weist die Gemeinde als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus.

Die Gemeinde Bad Rothenfelde wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als „Kleiner Wirtschaftsstandort mit leichtem Einpendlerüberschuss“ charakterisiert. Ihre Wirtschaftsstruktur ist stark durch Dienstleistungen geprägt. Zudem beschreibt das RROP die Gemeinde als bedeutenden Kur- und Tourismusstandort mit überdurchschnittlicher Einzelhandelszentralität. Die Gemeinde weist eine gute Anbindung an die Bundesautobahn A33 auf.

Die Plangebietsfläche selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Fläche für die Landwirtschaft („weiße Fläche“) dargestellt.

Der Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

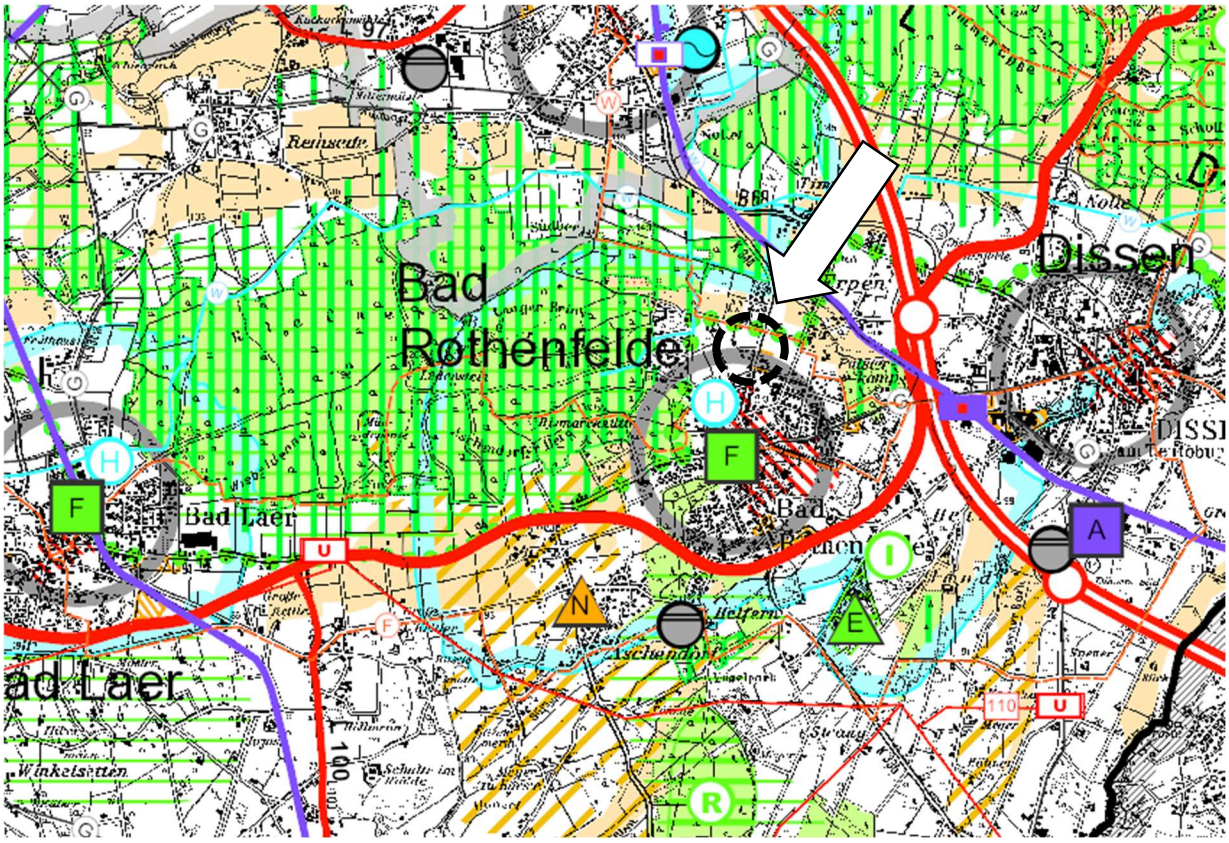



*Abbildung 4:* ***Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm*** *(© Landkreis Osnabrück 2018), unmaßstäblich*

Das RROP wird derzeit neu aufgestellt, befindet sich allerdings noch im Verfahren.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in der 47. Änderung geändert. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als Wohnbaufläche darzustellen.

***Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Rothenfelde***

## 5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

## 5.4 Masterplan 2030

In dem im April 2021 veröffentlichten „Masterplan 2030“ der Gemeinde Bad Rothenfelde“ wird die Zielsetzung formuliert, nachhaltig zu bauen und zu leben. Bad Rothenfelde begreift sich im „Masterplan 2030“ als fahrradfreundliche Gemeinde. Zudem ist Bad Rothenfelde Modellgemeinde für einen verkehrsberuhigten und emissionsarmen Kurort. Des Weiteren werden im Masterplan aktive Beiträge für die Reduzierung von mobilen Abgasen gefordert.

Diesen Erfordernissen des kommunalen Planungsleitbilds „Masterplan 2030“ wird durch die Standortwahl und die verdichtete Bauweise innerhalb des Geltungsbereichs Rechnung getragen. Mit ihnen wird die Ausweisung neuer Wohngebiete in weniger zentral gelegenen Teilen des Gemeindegebiets vermieden. Diese würden sich aufgrund der Organisation der Versorgungsbereiche in der Gemeinde nämlich weiterhin am Ortskern Bad Rothenfeldes orientieren und neue, zumeist motorisierte Verkehrsbewegungen in den Ortskern eintragen.

Zudem ist die Prävention sozialräumlicher Segregation im „Masterplan 2030“ erklärtes Ziel. Zur Erfüllung dieses Ziels und sowie zur Einhaltung der Flächensparsamkeit bietet sich für Entwicklungen auf neuen Flächen die integrierte Realisierung von Mehrfamilienhäusern im

Verbund mit Einfamilienhäusern verschiedener Bautypen an. Auch durch das ebendort formulierte Ziel des Erhalts von siedlungsfreien Räumen ist eine besonders sorgfältige Vorbereitung der städtebaulichen Ausnutzung neu in Anspruch genommener Flächen anzustreben, um den gemeindeeigenen Entwicklungszielen zu entsprechen.

## 5.5 Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2014 wurde das integrierte kommunale Klimaschutzkonzept durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) gefördert und durch die Niedersächsische Landesgesellschaft erstellt. Das Konzept verortet Potenziale und Bedarfe zum Klimaschutz und stellt Ziele für eine klimagerechte Gemeindeentwicklung auf.

Das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Bad Rothenfelde beinhaltet Forderungen zu dem Ausbau geothermischer Anlagen im Gemeindegebiet ab dem Jahr 2020. Aufgrund eines ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiet ist im Zentralbereich der Gemeinde die Nutzung von Geothermie jedoch unzulässig und scheidet damit als Quelle zur Energiegewinnung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus.

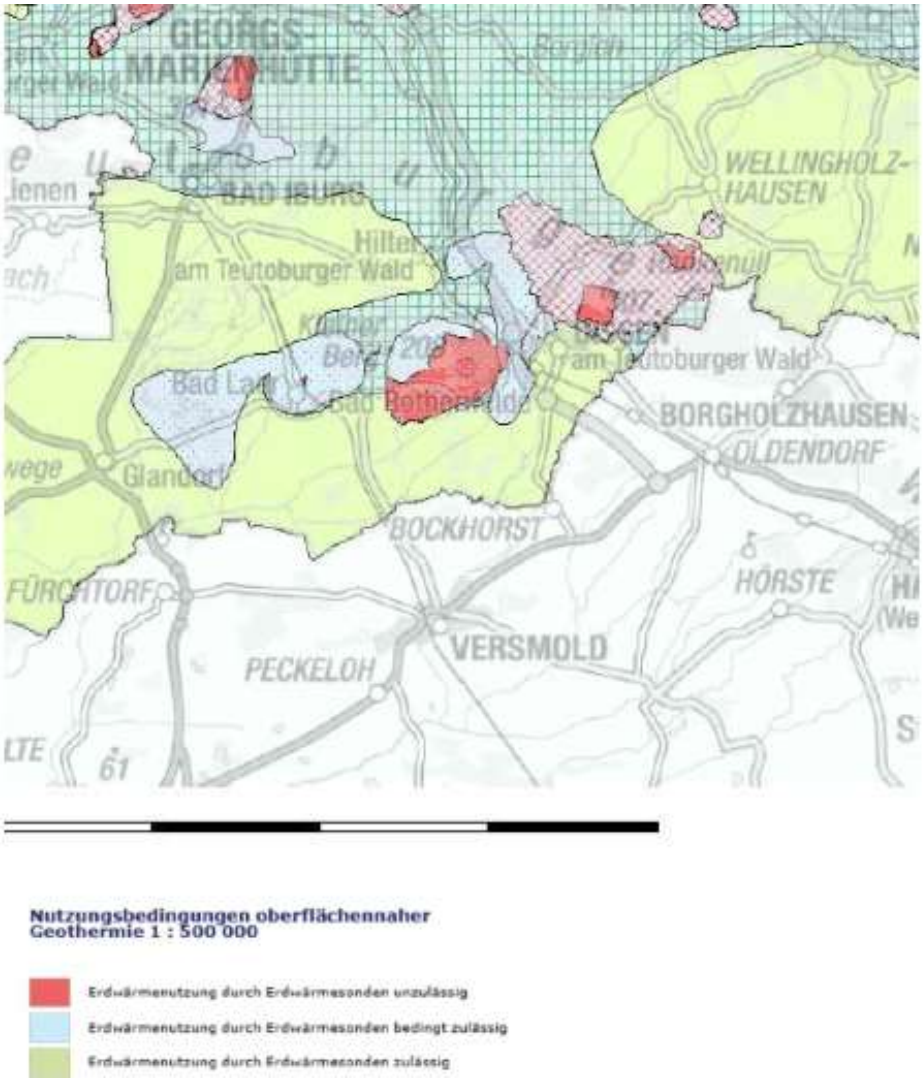



*Abbildung 6:* ***Unzulässigkeit von Geothermievorhaben in der Gemeinde Bad Rothenfelde*** *(© NIBIS® LBEG)*

## 5.6 Dorfentwicklungsplan Dorfregion Dissen - Bad Rothenfelde

Gemeinsam mit der Nachbarstadt Dissen hat die Gemeinde Bad Rothenfelde einen Dorfentwicklungsplan unter Förderung des niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aufgelegt. Seitens des Ministeriums wurden Pflichthemen formuliert, die bei der Erarbeitung der Dorfentwicklungsplanung in den aufgenommenen Dorfregionen zu berücksichtigen sind. Für Bad Rothenfelde werden die Pflichtthemen „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme/Innenentwicklung“, „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ sowie „Demografie“ identifiziert. Ebenso beinhaltet der Entwurf der Dorfentwicklungsplanung für Bad Rothenfelde die Projektidee, Wohnen für junge Generationen zu schaffen, um dem Aufgabenfeld Daseinsvorsorge zu begegnen. Daher soll die Planung für den Geltungsbereich eine zielgruppengerechte Entwicklung verfolgen.

Die angestrebte Entwicklung des Ortskerns ist auf diese Vorgaben anzupassen und daraufhin zu prüfen, ob sie geeignet sind, die in den örtlichen Planungsleitbildern aufgeworfenen Fragestellungen positiv zu beeinflussen.

Die Einbeziehung dieser Anforderungen wird in den nachfolgenden Abschnitten dargelegt.

## 5.7 Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems

Weiterhin findet das strategische Ziel „Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels, Senkung des $CO^2$ -Ausstoßes und Schutz der Natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und der Naturräume, Stärkung der Wasser- und Kreislaufwirtschaft“ der Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems des Amts für regionale Landesentwicklung und die damit verbundenen operativen Ziele und Maßnahmen mit Stand vom November 2020, soweit zutreffend, ebenso wie die diesbezüglich zu nennenden Maßgaben der vorgenannten informellen Planungen Eingang in die Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

# 6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Im Sinne der Flächensparsamkeit sollen unter städtebaulichen Gesichtspunkten nach Möglichkeit Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen werden.

Ferner wird im Entwurf zur Dorfentwicklungsplanung die Zielsetzung, eine Weiterentwicklung der Ortskerne zur Sicherung der zukünftigen Attraktivität als Wohnstandort zu betreiben. Dieses Ziel soll gemäß Dorfentwicklungsplanung unter der Prämisse der Innenentwicklung verfolgt werden. Eine verstärkte Entwicklung der Geschossigkeiten ist gemäß den Planungsleitbildern der Gemeinde allgemein zu prüfen und gegebenenfalls zu erhöhen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für die städtebauliche Umsetzung der vorgenannten gemeindlichen Planungsziele kann auf die Inanspruchnahme der Fläche des Geltungsbereichs nicht verzichtet werden. Eine andere Fläche mit vergleichbarer Zentralität und Anbindung an relevante Infrastrukturen ist im Gemeindegebiet nicht gegeben, bzw. besteht keine gemeindeseitig kein Zugriff auf vergleichbare Flächen.

## 7 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Die Schaffung von Frischluftschneisen als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, wird aufgrund der im Osten und Nordwesten an das Gebiet angrenzenden landschaftlichen Strukturen und angesichts der guten Versorgung des Ortskerns mit Frischluft durch die dörfliche, wenn auch kompakte Siedlungsstruktur der Gemeinde nicht berücksichtigt. Zur Verbesserung des Mikroklimas im Geltungsbereich wird jedoch planungsrechtlich festgesetzt, dass je Grundstück ein hochstämmiger und naturraumtypischer (heimischer) Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) ist. Zudem wird festgesetzt, dass mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen ist, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, sowie 5 % der Grundstücksfläche mit Kräutern und/oder Stauden.

Baumbestand soll an den Straßen, die den Geltungsbereich begrenzen, nach Möglichkeit erhalten bleiben, in den Kronentraufbereich der westlich angrenzenden Baumgruppe nicht eingegriffen werden. Auch ansonsten soll die bauliche Entwicklung auf dem Gelände die angrenzenden Baum- und Gehölzstrukturen berücksichtigen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Verringerung von Eingriffen in die Natur wird durch nachfolgende Festsetzungen Rechnung getragen:

a) Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

b) Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

c) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu mindestens 80% mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Teilflächen, die zur Gewinnung von regenerativer Energie genutzt werden, sowie Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Dachfläche von weniger als 18 m².

d) Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form z.B. in unterirdischen Zisternen mit einer Größe von mindestens 2 m³ zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder im Haushalt, z.B. für die WC-Spülung, zu verwenden.

e) Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren.

Diese Maßnahmen adressieren die Handlungsfelder Mikroklima, Klimaresilienz, Wasserkreisläufe und Artenvielfalt.

Zudem sind die nutzbaren Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Diese Festsetzungen richten sich durch Maßnahmen zur lokalen Gewinnung regenerativer Energie nach den Zielen des Klimaschutzes.

## 8 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Bad Rothenfelde ist es, den Ortskern der Gemeinde gemäß den örtlichen planerischen Leitbildern weiterzuentwickeln und insbesondere die Gestaltung der gemeindlichen Demographie durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zu begleiten. Hierzu wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums insbesondere für junge Familie und auch im Erwerbsleben stehende Menschen angestrebt. Zu diesem Zweck wird im Geltungsbereich ein Wohnbaugebiet mit verschiedenen Nutzungsintensitäten realisiert.

Das geplanten Wohnbaugebiets ist angemessen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und in der Lage, anzunehmende Verkehre aufzunehmen. Durch die Entwicklungstätigkeit neu entstehende Verkehre können so im Gemeindegebiet möglichst verkehrsgünstig und mit geringerer Belastung durch mögliche Durchgangsverkehre abgewickelt werden.

Zudem soll die Planung im Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Ortskerns begünstigen. Die Osnabrücker Straße, als eine der erklärten Hauptverkehrs-

straßen des Orts, ist zugleich als Entwicklungsachse zu verstehen. Durch die Lage des Geltungsbereichs an der Osnabrücker Straße wird sowohl eine gute Anbindung der angestrebten Siedlungsentwicklung zum Ortszentrum sowie im vorgenannten Sinn ermöglicht, als auch der Siedlungszusammenhang entlang der Osnabrücker Straße weiterentwickelt. Insbesondere von Süden nach Norden liegt entlang der Osnabrücker Straße eine städtebauliche Kontinuität vor (s. Abbildung), die sich weit über den Geltungsbereich hinweg fortsetzt. Durch die angestrebte Planung wird die aufgezeigte Lücke erschlossen.

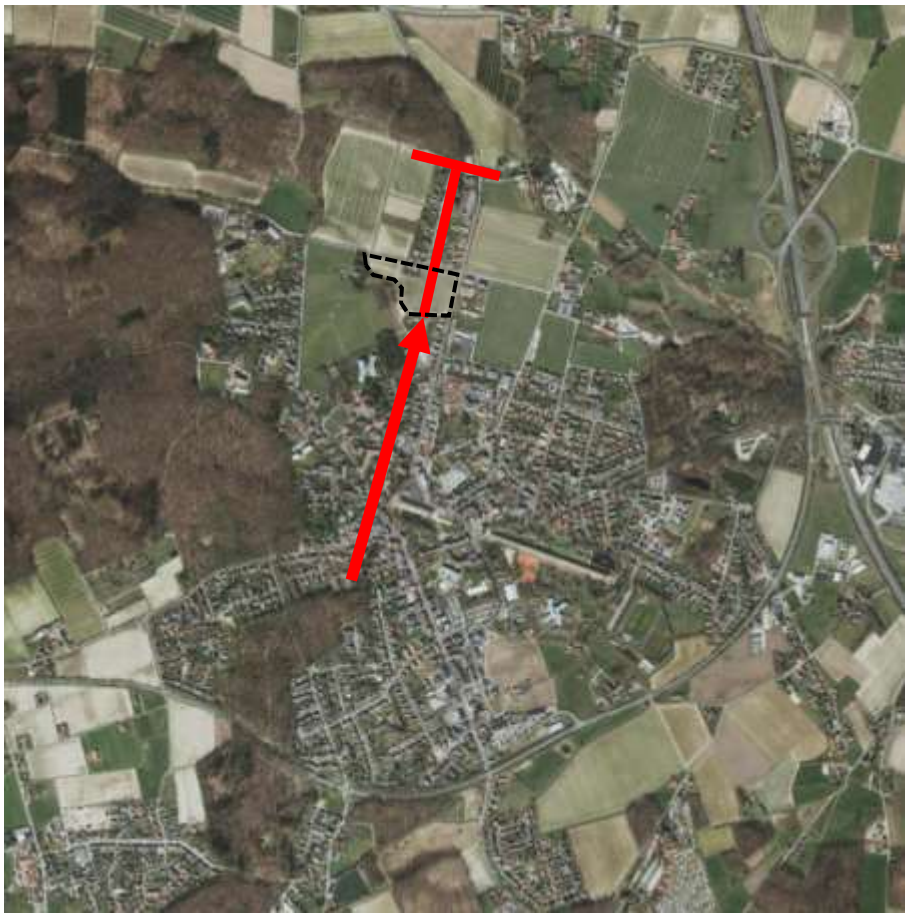


*Abbildung 7:* ***Entwicklungsachse Süd-Nord entlang der Osnabrücker Straße***
*(© LGLN 2022, eigene Bearbeitung), unmaßstäblich*

Um einer Inanspruchnahme weiterer Flächen zur Wohnraumschaffung entgegen zu wirken, ist auf eine hinreichende Ausnutzung durch eine optimierte Siedlungsdichte im Plangebiet zu achten. Dieser Maßgabe wird u.a. durch die beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nachgekommen.

Zur Sicherstellung der Schaffung attraktiven Wohnraums für alle Altersgruppen sowie der Bereitstellung sozialen und bezahlbaren Wohnraums, insbesondere für Familien, wird im „Masterplan 2030“ der Gemeinde das Ziel einer Neubebauung auf landwirtschaftlichen Flächen mit Augenmaß formuliert. Zudem wird für Maßnahme der Innenentwicklung besondere planerische Rücksichtnahme auf Infrastruktur und Ortsbild der Gemeinde hinsichtlich ihrer herausgestellten Funktion als Kurort angemahnt.

Die Gemeinde möchte zudem Wohnraum für verschiedene Einkommensklassen schaffen und legt Wert auf soziale Durchmischung, um Segregation vorzubeugen. Es ist denkbar, dass im Rahmen der Bauleitplanung hierzu entsprechende Festsetzungen zu einzelnen Bereichen des Geltungsbereichs getroffen werden („sektorale Bebauungsplan“). Hierzu stehen Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 (Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen) oder auch § 9 Abs. 1 Nr. 8 (einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind) zur Verfügung.

## 9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Gebäudetypologien und der städtebaulichen Gestaltungsmerkmale ist das Allgemeine Wohngebiet differenziert in drei Teilbereiche gegliedert:

- WA-1-Gebiet im Nordwesten an der „Teutoburger-Wald-Straße“ mit einer Eigenheimbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) mit einer traditionellen Dachlandschaft (Sattel- und Walmdächer, versetzte Pultdächer), die den neuen Siedlungsrand bzw. den Übergang zur freien Landschaft definiert.

- WA-2-Gebiet für den überwiegenden Teil der „Kernfläche“ ebenfalls mit einer Eigenheimbebauung (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Kettenhäuser), hier allerdings mit einer Flachdachbebauung im Stil der klassischen Moderne, die einerseits der Nachfrage entspricht und andererseits eine konsequente Dachbegrünung ermöglicht.

- WA-3-Gebiet im Nordosten an der „Teutoburger-Wald-Straße“ und im Osten der „Osnabrücker Straße“ mit einer Mehrfamilienhausbebauung (überwiegend 4- bis 7-Familienhäuser), ebenfalls mit begrünten Flachdächern.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Bad Rothenfelde ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.
Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die zuläs-

sigen Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG) sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese in etwa 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen liegen werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Topographie im Zuge der Erschließung allein schon aus wirtschaftlichen Gründen möglichst wenig verändert wird. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit sind die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich. Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen den unterschiedlichen Höhenangaben zu bilden.

Innerhalb des gesamten Plangebiets darf eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 9,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschritten werde. Dies entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung in den benachbarten Siedlungsbereichen. Damit wird außerdem verhindert, dass einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen.

Die überbaubaren Flächen sind aufgrund der bewegten Topographie den erschließenden Verkehrsflächen zugeordnet und gewähren den Bauherren mit einer durchschnittlichen Tiefe von 20,00 m einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper.

Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so dass eine großzügige Durchgrünung des Baugebiets „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße“ erreicht wird.

Um den Charakter einer Eigenheim- bzw. Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen ist für die WA-1- und WA-2-Gebiete vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen, bei Doppelhaushälften auf eine. Diese Regelung wird für erforderlich angesehen, um hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb der WA-1- und WA-2-Gebiete zu verzichten.

Mehrfamilienhäuser sind gezielt an anderer Stelle an der „Teutoburger-Wald-Straße“ und der „Osnabrücker Straße“ vorgesehen (WA-3-Gebiet).

Die Traufhöhe (= Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung) ist für die WA-1-Gebiete mit maximal 4,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt. Dadurch wird trotz einer bauordnungsrechtlich möglichen Zweigeschossigkeit das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung erzielt.

## 10 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen in Bad Rothenfelde bereits teilweise vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Wohngebiet „„Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung aufzugreifen und da das Baugebiet teilweise der Fernsicht ausgesetzt ist.

Die Festsetzung von Sattel- und/ oder Walmdächern im WA-1-Gebiet erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Pultdächern werden darüber hinaus auch moderne Bauformen ermöglicht.

Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° entsprechend der in Bad Rothenfelde vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu ½ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den vorgenannten Gründen der Abstand von Dachaufbauten und –einschnitten zum Ortgang bzw. zum Walmgrad auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

Innerhalb des WA-2- und des WA-3-Gebiets sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer zulässig. Dies entspricht einerseits der Nachfrage und ermöglicht andererseits eine konsequente Dachbegrünung, die den Belangen des Klimaschutzes Rechnung trägt.

Damit nicht einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die angrenzende Bebauung ragen, überproportional hoch wirken und damit zu Nachbarschaftskonflikten führen, müssen die Außenwände von Staffelgeschossen an mindestens drei Seiten des Gebäudes um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

Damit weiterhin das Erscheinungsbild des Baugebiets „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflusst wird und um die Durchgrünung zu fördern, sind die nicht

überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als Vorgärten festgesetzt. Aus funktionalen Gründen darf der Vorgarten für die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind die Grundstücke mit naturraumtypischen (heimischen) Laubgehölzen in Form einer Hecke (z. B. mit Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Rotdorn o. ä.) einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.

# 11 Immissionsschutz

## 11.1 Schallimmissionen

Östlich an das Plangebiet grenzt die „Osnabrücker Straße“ an, von der Schallimmissionen ausgehen. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung beauftragt, die bis zur Offenlage erarbeitet wird.

## 11.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen nähere Umgebung u.a. auch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten – insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte – zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auf. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

# 12 Erschließung

## 12.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Gebiets soll über den auszubauenden Windusweg erfolgen, der weiterhin an seinem östlichen Ende in die Osnabrücker Straße einmündet, bzw. für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs über Stichstraßen, die auf die Teutoburger-Wald-Straße einmünden. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über anzulegende Planstraßen und ggf. in Teilen durch private Erschließungswege.

Direkt an der Teutoburger-Wald-Straße, bzw. Osnabrücker Straße gelegene Grundstücke werden größtenteils über diese Straßen erschlossen. Hierbei soll die Zahl der Einmündungspunkte in den fließenden Verkehr durch planerische Maßgabe in beiden Fällen geringgehalten werden. Rückwärtig gelegene Baufelder im Nordwesten des Geltungsbereichs werden über die Teutoburger-Wald-Straße über eine bestehende private Zufahrt erschlossen.

Sowohl an der Osnabrücker Straße als auch an der Teutoburger-Wald-Straße befindet sich ein Fuß- und Radweg. Der ÖPNV (Bus) ist über die Teutoburger-Wald-Straße erreichbar.

## 12.2 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen für die Bestandgebäude bereits erschlossen, alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

### Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes wird bereits im Bestand gewährleistet und ist voraussichtlich auch für geringe Nutzungserweiterung im Plangebiet ausreichend.

### Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich und, insbesondere hinsichtlich der Belange des Heilquellenschutzgebiets, zulässig ist. Ansonsten ist eine Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Für die Oberflächenentwässerung der Straßenverkehrsflächen ist in jedem Falle eine Rückhaltung vorzunehmen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal Windusweg/Osnabrücker Straße denkbar. Bis zur Offenlage wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene bzw. auszubauende Kanalisation zur gemeindlichen Kläranlage. Nach gegenwärtigem Stand ist ein Anschluss des Gebiets an den Kanal an der Straße „Im Erpener Feld“ denkbar. Bis zur Offenlage wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet.

### Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge der nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlage wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AWIGO Abfallwirtschaft Landkreis Osnabrück GmbH, eine Tochtergesellschaft des Landkreises Osnabrück.

# 13 Umweltbericht

## 13.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bis zur öffentlichen Auslegung eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht - als Bestandteil der Begründung – dokumentiert wird.
Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht („Scoping“-Unterlage) wird dem Vorentwurf beigefügt werden. Die vorliegenden Unterlagen dienen u.a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

## 13.2 Eingriff / Ausgleich und Ersatz

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## 13.3 Artenschutz

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## 13.4 Gesamtabwägung der Umweltbelange

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

# 14 Städtebauliche Zahlen und Werte

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Größe des Plangebiets (= Bruttobauland) | | 100 % | ca. 5,36 ha |
| 2. | Öffentliche Verkehrsflächen | | 8 % | ca. 0,44 ha |
| | davon: | | | |
| | 2.1 Planstraßen und -wege | ca. 0,40 ha | | |
| | 2.2 Vorhandene Straßen „Windusweg“ | ca. 0,04 ha | | |
| 3. | Grünfläche | | 19 % | ca. 1,02 ha |
| 4. | Wohnbaufläche | | 73 % | ca. 3,90 ha |
| | davon: | | | |
| | 4.1 Wohnbaufläche (neu) | ca. 3,30 ha | | |
| | 4.2 Wohnbaufläche (Bestand) | ca. 0,60 ha | | |

# 15 Abschließende Erläuterungen

## 15.1 Altlasten / Altablagerungen

*(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

## 15.2 Denkmalschutz

**Baudenkmale**

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sowie innerhalb dessen befinden sich keine Baudenkmäler. Im weiteren südlichen Verlauf der Osnabrücker Straße befinden sich auf westlicher Seite der Straße die denkmalgeschützten Villen „Villa Weber“ und „Villa Kanzler“. Eine Fortführung der Formensprache im Geltungsbereich hinsichtlich der an der Osnabrücker Straße vorzusehenden Baukörper kann als wünschenswert beurteilt werden. Zwingende Maßgaben für die vorliegende Planung ergeben sich hierdurch ausdrücklich nicht.

**Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 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.

## 15.3 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Bad Rothenfelde. Die mit der Verordnung vom 07.04./ 05.05.1959 ergangenen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Gemäß der Änderungsverordnung vom 19.06.1990 zur vorgenannten Verordnung dürfen die dort aufgeführten Arbeiten nur mit vorheriger Zustimmung des Landkreises Osnabrück - Untere Wasserbehörde - vorgenommen werden.

## 16 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bad Rothenfelde ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2022-09-02
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

……
Desmarowitz